

Особенности строительства жилых домов на земельных участках для ведения садоводства

Садовый земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (п. 1 ст. 3 Закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ).

Под жилым домом понимается отдельно стоящее здание, предназначенное для круглогодичного проживания, соответствующее требованиям к объекту индивидуального жилищного строительства, в частности состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п. 39 ст. 1 ГрК РФ; п. 3.1.3 СП 53.13330.2019, утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.10.2019 N 618/пр).

Строительство жилого дома на садовом земельном участке допускается только в случае, если возможность такого строительства предусмотрена градостроительным регламентом, установленным правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) для соответствующей территории (п. п. 8, 9 ст. 1, ч. 2, 6 ст. 30, ч. 1 ст. 36 ГрК РФ; ч. 1 ст. 23.1 Закона N 217-ФЗ).

Параметры жилого дома на садовом земельном участке должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, установленным ГрК РФ (ч. 2 ст. 23.1 Закона N 217-ФЗ; п. 3.1.3 СП 53.13330.2019).

Так, объект индивидуального жилищного строительства должен иметь следующие характеристики (п. 39 ст. 1 ГрК РФ):

- количество надземных этажей не более чем три;
- высота не более двадцати метров;
- не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Предельные параметры разрешенного строительства жилого дома на садовом земельном участке определяются градостроительными регламентами (ч. 2 ст. 23.1 Закона N 217-ФЗ).

Частью 2 ст. 23 Закона N 217-ФЗ установлено, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Тем не менее согласно ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) до 01.03.2030г. государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном указанной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных ч. 2 ст. 23 Закона N 217-ФЗ.

В связи с этим ч. 12 - 13 ст. 70 Закона о регистрации применяются в отношении жилых и садовых домов, возведенных (возводимых) на садовых земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, а также для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, если на такие земельные участки

распространяется действие [Закона](#) N 217-ФЗ.

Таким образом, в силу [ч. 12 ст. 70](#) Закона о регистрации до 01.03.2030г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [п. 39 ст. 1](#) ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в [ч. 11 ст. 24](#) Закона о регистрации. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В [Письме](#) Росреестра от 05.03.2021 N 14-1578-ГЕ/21 "О применении отдельных положений действующего законодательства с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 08.12.2020 N 404-ФЗ" указано, что наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории и об ограничениях использования земельных участков в границах данной зоны, указывающих на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на несоответствие возведенных объектов таким ограничениям, с учетом положений [п. 4 ч. 19 ст. 55](#) ГрК, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав ([п. 7 ч. 1 ст. 26](#) Закона о регистрации).

В [Письме](#) Росреестра от 28.01.2020 N 14-00705-ГЕ/20 "О направлении копии письма" указано, что при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном [ч. 12 ст. 70](#) Закона о регистрации, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных [п. п. 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 ч. 1 ст. 26](#) Закона о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- сведениям, содержащимся в ЕГРН;
- предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Росреестр отметил, что полагает возможным осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, в порядке, предусмотренном [ч. 12 ст. 70](#) Закона о регистрации, в случае если в соответствии с правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом, действовавшим на момент начала строительства такого объекта недвижимости, в отношении земельных участков с указанным видом разрешенного использования была предусмотрена возможность строительства жилого дома.

Пределные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [п. 39 ст. 1](#) ГрК РФ.

Согласно [ч. 4 ст. 23](#) Закона N 217-ФЗ документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства, должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества до ее утверждения.

Кроме того, в силу [ч. 3 ст. 23](#) Закона N 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Такой порядок установлен [разд. VI](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (далее - Положение).

В соответствии с [п. 55](#) Положения садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом. Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через МФЦ перечень документов, перечисленных в [п. 56](#) Положения.

В перечень необходимых документов входит заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным [ч. 2 ст. 5, ст. ст. 7, 8 и 10](#) Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Технический регламент), выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом). В силу [ч. 2 ст. 5](#) Технического регламента безопасность зданий и сооружений обеспечивается посредством соблюдения требований Технического регламента, стандартов и сводов правил, включенных в указанные в [ч. 1 и 7 ст. 6](#) Технического регламента перечни, или требований специальных технических условий.

[Статьи 7, 8, 10](#) Технического регламента содержат указания на необходимость соблюдения требований механической безопасности, пожарной безопасности и требований безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

Установление видов инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок их представления для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности отнесены [ч. 6 ст. 47](#) ГрК РФ к полномочиям Правительства РФ, которое Постановлением от 19.01.2006 N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" утвердило [Перечень](#) видов инженерных изысканий и Положение об их выполнении.

До 1 марта 2030 года действует облегченный порядок строительства и регистрации прав собственности на жилые дома, построенные на землях ИЖС , а также для ведения садоводства.

- Не требуется оформлять разрешение на строительство;
- Земельный участок должен быть в собственности и иметь вид разрешенного

Максимальный отступ от границ участка (по общим правилам) – 3 м

Максимальное

Согласно классификатора 13.2 на земельных участках для ведения садоводства возможно:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

выращивание сельскохозяйственных культур;

размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Законодатель привел описание разрешенных к возведению зданий на участках ИЖС и для Ведения садоводства к единообразию. Таким образом на сегодняшний день требования по возведению жилого дома на таких участках одинаковые.