**О необходимости соблюдения градостроительных норм в СНТ при строительстве и оформлении прав на объекты недвижимости**

Строительство объектов в садовых некоммерческих товариществах (Далее – СНТ) должно осуществляться в соответствии с градостроительными нормами, также, как и других объектов в городской черте.

Разъяснения об этом даны в [Письме Росреестра от 30.10.2023 г. № 11-02592/23](https://rkc56.ru/documents/6417) (скачать документ можно по ссылке <https://rkc56.ru/documents/6417>).

В соответствии с частью 3 статьи 4.1 [Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ](https://rkc56.ru/documents/3220) (Далее - № 217-ФЗ) местоположение границ территории садоводства или огородничества определяется [проектом межевания территории (Далее – ПМТ)](https://rkc56.ru/articles/5036).

Разработка проекта планировки территории (Далее – ППТ) садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества. ПМТ и ППТ, подготовленные в отношении территории садоводства или огородничества, до их утверждения должны быть также одобрены решением общего собрания членов СНТ.

Также стоит отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 23.1 Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства (Далее - ОКС) в СНТ допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки [территориальные зоны](https://rkc56.ru/news/5118), применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Частью 2 статьи 23.1 Закона № 217-ФЗ установлено, что предельные 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 (ИЖС), указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ (Далее – ГрК РФ).

Важным является то, что в соответствии со статьей 38 ГрК РФ такие нормы включают в себя:

* [предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков](https://rkc56.ru/faq/4448), в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Напомним также, что в соответствии с «дачной амнистией» для постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав на строящиеся дома не требуется направление уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции, уведомления об окончании строительства.

Однако, мы рекомендуем направлять такие уведомления. Смотрите наше видео: [Уведомление о планируемом строительстве в 2023 году](https://www.youtube.com/watch?v=wUhZZMrdYL4).

Отметим также, что в соответствии с частью 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ при проведении проверки государственный регистратор будет обращать внимание на такие параметры как:

1) ограничения, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Таким образом, строительство объектов в садовых товариществах должно осуществляться, в том числе, с учетом требований законодательства о градостроительной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы – задавайте их на нашем сайте rkc56.ru, мы попробуем разобраться.

*https://rkc56.ru*

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании "Региональный кадастровый центр"*

*г. Оренбург*