

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ СОБЛЮДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ В СНТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ОФОРМЛЕНИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

**Борисов Д.А., студент 2 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель - Провалова Е.В.,
кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** планировка территории, земельный участок, градостроительный регламент, государственный кадастровый учет, федеральный закон*

В данной работе описываются основные моменты соблюдения градостроительных норм в СНТ при строительстве и оформлении прав на объекты недвижимости. Приведены ссылки на нормативно-правовую документацию, регламентирующую данные нормы законодательства.

Введение. В настоящее время разработка проекта планировки территории (ППТ) садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества. [5]

Цель работы. Рассмотреть аспекты соблюдения градостроительных норм в СНТ при строительстве и оформлении прав на объекты недвижимости.

Результаты исследований. ПМТ и ППТ, подготовленные в отношении территории садоводства или огородничества, до их утверждения должны быть также одобрены решением общего собрания членов СНТ. [6]

Также стоит отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 23.1 Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства (ОКС) в СНТ 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. [2]

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. [2]

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

— предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, 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. [1]

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. [7]

В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона № 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. [3]

До 1 марта 2031 года 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, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. [4]

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

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс] Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023 г.) // Система «Консультант Плюс»
2. Российская Федерация. Законы. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 217-ФЗ // Система «Консультант Плюс»
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.10.2023 г.) // Система «Консультант Плюс».

4. Письмо Росреестра. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] от 30.10.2023 г. № 11-02592/23 // Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/feedback/faq/356549/?ysclid=ls7bek7zph332199128>

5. Провалова, Е.В. Результаты мониторинга земель Ульяновской области в 2020 году / Е.В. Провалова // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск : УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 582-588.

6. Провалова, Е.В. Предупреждение нарушений земельного законодательства // Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск : УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 578-581.

7. Гараева, Е.В. Изменения в законодательстве, касающимся дачной амнистии / Е.В. Гараева, О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №1. - 2022. – С.50-53.

SOME ASPECTS OF COMPLIANCE WITH URBAN PLANNING STANDARDS IN SNT DURING CONSTRUCTION AND REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS

Borisov D.A.

Scientific supervisor – Provalova E.V.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

***Keywords:** territory planning, land plot, urban planning regulations, state cadastral registration, federal law*

This paper describes the main points of compliance with urban planning standards in the construction and registration of rights to real estate. Links to the regulatory and legal documentation regulating these legal norms are provided.