

Жилой дом на садовом участке: с чем связан запрет на строительство

Замначальника Управления архитектуры и градостроительства Анастасия Латыпова рассказала, на что обратить внимание при покупке участка.

(Город Казань KZN.RU, 10 мая, Юлия Летникова). Жить в собственном доме – мечта многих горожан. Часто в погоне за ней они приобретают землю в садовых товариществах, где участки дешевле. Однако многие будущие владельцы недвижимости не учитывают тот факт, что возводить на таком участке можно только садовый дом, предназначенный для временного проживания. Почему нельзя строить жилой дом в СНТ в Казани, как давно действует этот запрет, с чем он связан и на что обратить внимание при покупке участка, разъяснила заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполкома города Анастасия Латыпова.

Можно ли построить жилой дом на садовом участке?

В Казани построить жилой дом на садовом участке нельзя. Такое ограничение действует в городе 25 лет с тех пор, как в 1998 году были приняты первые Правила землепользования и застройки (ПЗЗ).

Согласно федеральному закону о ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, капитальное строительство допускается на садовых участках только в том случае, если они по Правилам землепользования и застройки входят в соответствующие зоны. Как отметила Анастасия Латыпова, по ПЗЗ Казани в зоне садоводства и огородничества строить жилые дома нельзя. В этом документе предельные параметры возведения таких объектов отражены в виде нуля – это значит, что строительство жилых домов недопустимо.

Запрет на индивидуальное жилищное строительство на территории садоводческих товариществ также закреплен в Местных нормативах градостроительного проектирования (МНГП), на основе которых приняты ПЗЗ.

В Татарстане помимо Казани подобное ограничение действует в Набережных Челнах, Чистополе и Мензелинске.

С чем связан запрет на строительство жилых домов на садовых участках?

Индивидуальная жилая застройка подразумевает наличие соответствующих условий – территории должны быть обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой, социальными объектами.

Так, согласно МНГП основным критерием транспортной доступности и безопасности является ширина улицы, которая должна составлять от 16,5 до 25 метров при раскладке минимального набора инженерных сетей. Широкие дороги нужны, чтобы смогла проехать пожарная машина или карета скорой помощи. Но в случае с СНТ соблюсти

градостроительные требования просто невозможно, так как нет свободных земельных участков, – придется сносить всю первую линию домов.

Аналогичная ситуация складывается с больницами, школами, детскими садами. В СНТ не резервировали земельные участки под социальные объекты, как это делали в жилых массивах. В результате – мест для них нет. «Территории в садовых обществах сложились исторически, и никто не имеет право отнимать участки в СНТ для строительства социальных объектов, прокладки сетей», – подчеркнула замначальника УАИГ.

Кроме того, на территориях СНТ не предусмотрено движение общественного транспорта и нет коридоров для прокладки инженерных коммуникаций. Для прокладки сетей, например, также потребуются снос существующих домов, а их обслуживание, как и на территории поселков, будет гораздо дороже, чем обслуживание обычной городской застройки.

Почему некоторые дома, построенные на садовых участках, все же были зарегистрированы как жилые? Есть ли такая возможность сейчас?

Некоторые дома на садовых участках казанцы регистрировали как жилые по дачной амнистии. Она подразумевает упрощенный порядок оформления прав на отдельные объекты недвижимости. К ним относятся и жилые дома, построенные на земельном участке, который предназначен для индивидуального жилищного строительства или ведения подсобного хозяйства.

Сейчас зарегистрировать жилой дом, построенный на садовом участке в Казани, по дачной амнистии нельзя. Причина этому – расширение полномочий Росреестра при проверке документов, с помощью которых легализуют жилые дома по дачной амнистии. Изменения вступили в силу 1 июля 2022 года. Теперь Росреестр должен проверять документы на предмет соответствия жилого дома ПЗЗ.

«Законодатель продлил дачную амнистию на огромный срок – до 2031 года, но ввел ограничения – регистраторы должны проверять, что строительство дома разрешено градостроительным регламентом. Прежде такого требования не было», – отметила замначальника УАИГ.

Как быть тем владельцам садовых участков, которые начали строить жилой дом до расширения полномочий Росреестра?

Для строительства жилого дома всегда нужно было получать разрешительную документацию: раньше это было разрешение на строительство, после 4 августа 2018 года – уведомление о возможности строительства. «С точки зрения закона гарантированно защищено строительство в том случае, когда у вас есть на это разрешительная документация. Что бы ни поменялось в законодательстве, вы имеете право зарегистрировать свой дом, который строите на основании уведомления с положительным заключением», – пояснила А.Латыпова. Срок действия уведомления – 10 лет. «В этом случае можно быть уверенным, что дом, который построят за эти 10 лет, будет зарегистрирован, даже если за этот период изменится зона, подзона или вид разрешенного использования», – отметила она.

При этом если собственник получил отказ на строительство, об этом уведомляют Инспекцию госстройнадзора РТ, которая должен надзирать за такими участками. По словам замначальника УАИГ, если ИГСН РТ обнаружил самовольное строительство, специалисты сообщают об этом муниципалитету. Тот, в свою очередь, не имеет право узаконивать такую постройку и менять ПЗЗ.

Дачная амнистия, как и любая другая, – это узаконенное освобождение от ответственности за строительство без оформления разрешения, подчеркнула Анастасия Латыпова. Другими словами, если по какой-то причине нет документов, подтверждающих законность постройки, при определенных условиях можно оформить права на нее. «Принимая решение строить объект при отсутствии законных документов, вы всегда рискуете, что самовольную постройку не зарегистрируют. Например, при истечении срока действия дачной амнистии или не соблюдении ее условий. Условия дачной амнистии менялись уже несколько раз и могут меняться и впредь. Сегодня мы знаем, что дом соответствует условиям, но что будет завтра?», – обратила внимание А.Латыпова.

Если жилой дом построен без разрешительных документов, он считается самовольной постройкой. Этот статус он сохраняет и в случае регистрации по дачной амнистии. «Верховный суд России давал разъяснение, что регистрация по дачной амнистии не снимает с дома статуса самовольной постройки, так как не оформлялась разрешительная документация. Поэтому данное строение могут снести, если оно, к примеру, угрожает жизни людей», – пояснила Анастасия Латыпова.

Попробовать зарегистрировать самовольную постройку можно через суд. «В суде придется доказывать, что ваша постройка не нарушает права других граждан и не причиняет вреда жизни, – сказала Анастасия Латыпова. – Какое решение будет принято, если в суде выяснится, что собственник получал уведомление о том, что строительство не разрешено, мы не можем предугадать».

По каким параметрам жилой дом отличается от садового?

Садовым домом считается строение, которое предназначено для проживания только в теплое время года. То есть, садовый дом – это привычная всем дача. Юридическое определение садового дома – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Такая трактовка пришла на смену дачам и всему связанному с ними – все, что было «дачным», стало «садовым». Это прописано в федеральном законе о садоводстве и огородничестве.

В то же время по Градостроительному кодексу России объект индивидуального жилищного строительства – это отдельно стоящее здание высотой до 20 метров (не более трех надземных этажей), которое состоит из комнат и помещений для бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Какие могут быть сложности, подводные камни при строительстве и регистрации садового домика? На что надо обратить внимание?

Для садовых домов, построенных в зоне садоводства и огородничества, в ПЗЗ Казани определены параметры. Если они не соблюдены, садовый дом нельзя будет зарегистрировать. Так, его площадь не должна превышать 100 кв.м, при этом участок не может быть застроен более чем на 30% (учитываются в том числе хозяйственные постройки и гаражи). Также регламентированы отступы от границ участка – 3 метра от каждой из них. При регистрации дома по дачной амнистии проверяется соблюдение этих параметров за исключением отступов.

При строительстве садового дома также нужно оформлять разрешительную документацию. Если этого не сделать, при его регистрации по дачной амнистии можно получить отказ.

Кроме того, бывают случаи, когда на земельном участке нельзя заниматься садоводством. Также участок может находиться в зоне с особыми условиями использования территории, где запрещено строительство. К ним относятся охранный зона газопровода, зона минимально допустимых расстояний и другие.

Каков алгоритм действий для тех, кто начинает строительство на садовом участке? Какие сведения нужно проверить, к кому обращаться?

Перед строительством необходимо проверить сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Вид разрешенного использования участка должен значиться как индивидуальное жилищное строительство или садоводство (во втором случае можно построить только садовый дом). Кроме того, не должно быть ограничений прав из-за нахождения участка в зонах с особыми условиями использования.

Чтобы минимизировать риски, также нужно проверить возможность строительства на участке и ограничения такого строительства. Для этого нужно обратиться в УАИГ и заказать сведения из раздела IV Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) или градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Уточнить данные можно на приеме у специалистов Управления архитектуры и градостроительства. Запись на прием осуществляется через портал госуслуг РТ и по телефону: +7(843)223-24-44.

Отметим, получение сведений из ИСОГД – платная услуга, стоимость зависит от площади участка. ГПЗУ готовят бесплатно, но обратиться за документом может только правообладатель участка. Материалы Генерального плана Казани, Правил землепользования и застройки, проектов планировок территории доступны по ссылке.

Не стоит забывать, что перед строительством жилого или садового дома нужно обратиться с уведомлением в Управление градостроительных разрешений Исполкома Казани и получить положительное заключение. После того как дом достроен, нужно еще раз уведомить управление о завершении работ. Такая процедура регламентируется Градостроительным кодексом РФ.

Может ли собственник в индивидуальном порядке обратиться по вопросу смены зоны?

Казанцы могут обратиться с заявлением о внесении изменений в ПЗЗ. Таковую возможность предоставляет Градостроительный кодекс России. Заявления принимают в инициативном порядке или если в результате применения ПЗЗ участки и объекты строительства используются не эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость участков и объектов строительства, не реализуются права граждан.

В Казани подать заявление можно в Комиссию по землепользованию и застройке при руководителе Исполкома. Форму заявления можно найти по ссылке во вкладке «Комиссия по землепользованию и застройке» – «образцы заявлений в Комиссию». Здесь же размещен перечень документов, которые необходимо приложить к заявлению.

Особенность садоводческих обществ в том, что здесь единолично нельзя решить судьбу участка. Требуется выйти из садового общества как юридического лица и исключить участок из его территории. Это возможно только на основании документации по планировке территории, согласованной на общем собрании. «Для исключения участка из СНТ нужно доказать, что после этого садовое общество может существовать, не нарушая прав других членов. Как правило, участки, которые исключаются, находятся на краю СНТ», – сказала А.Латыпова.