

Вносится
сенаторами
Российской Федерации
А.В. Двойных
И.Б. Тресковым

депутатами
Государственной Думы
Г.О. Паниным
С.А. Пахомовым
С.В. Колуновым

Проект № 952998-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**«О проведении на территории Московской области эксперимента
в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых
домов и садовых домов»**

Статья 1

1. Провести с 1 января 2026 года по 1 января 2029 года на территории Московской области эксперимент в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов (далее – эксперимент).

2. Целями проведения эксперимента является обеспечение соблюдения архитектурно-градостроительного облика индивидуальных жилых домов и садовых домов, а также прав и законных интересов правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками, на которых осуществляется строительство указанных объектов.

3. Настоящий Федеральный закон не распространяются на отношения по строительству, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов на основании предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности уведомления о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, а также по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные объекты на основании предусмотренного законодательством Российской Федерации уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

4. Участниками эксперимента являются:

1) граждане и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, на которых такими гражданами и юридическими лицами осуществляется строительство индивидуальных жилых домов или садовых домов;

2) кадастровые инженеры, осуществляющие подготовку технического плана индивидуального жилого дома или технического плана садового дома, указанных в пункте 1 настоящей части;

3) уполномоченный орган государственной власти Московской области;

4) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на индивидуальные жилые дома или садовые дома, указанные в пункте 1 настоящей части (его территориальный орган).

Статья 2

Строительство, реконструкция индивидуальных жилых домов и садовых домов, расположенных на территории Московской области, осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 3

Кадастровая деятельность, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении индивидуальных жилых домов и садовых домов, расположенных на территории Московской области, осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о кадастровой деятельности, законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 4

1. При возникновении после 1 января 2026 года у гражданина или юридического лица права на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения

гражданами садоводства для собственных нужд, в течение тридцати дней со дня возникновения такого права уполномоченным органом государственной власти Московской области:

1) в адрес указанного гражданина или юридического лица с использованием регионального портала государственных и муниципальных услуг направляется градостроительный план данного земельного участка. При этом подача указанным гражданином или юридическим лицом заявления о выдаче градостроительного плана не требуется;

2) в федеральную государственную географическую информационную систему, обеспечивающую функционирование национальной системы пространственных данных, передаются сведения об установленных правилами землепользования и застройки минимальных отступах от границ данного земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений.

2. В случае если гражданин или юридическое лицо, указанные в части 1 настоящей статьи, не являются пользователями регионального портала государственных и муниципальных услуг Московской области, направление им градостроительного плана земельного участка осуществляется уполномоченным органом Московской области по адресу электронной почты, а при отсутствии сведений о таком адресе по почтовому адресу гражданина или по месту нахождения юридического лица.

3. Со дня получения градостроительного плана земельного участка в соответствии с пунктом 1 части 1 или в соответствии с частью 2 настоящей статьи правообладатель такого земельного участка считается извещенным об ограничениях прав на такой земельный участок, обременениях такого земельного участка и о параметрах разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства на таком земельном участке и обязан осуществлять строительство, реконструкцию на нем индивидуальных жилых домов и садовых домов с соблюдением указанных ограничений, обременений и параметров.

Статья 5

1. Для целей подготовки технического плана индивидуального жилого дома или садового дома заказчик кадастровых работ обязан передать кадастровому инженеру наряду с иными документами, необходимыми для выполнения таких работ, градостроительный план земельного участка.

2. Градостроительный план земельного участка, полученный гражданином или юридическим лицом в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона, не включается в состав технического плана индивидуального жилого дома или садового дома.

3. Кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ по подготовке технического плана индивидуального жилого дома или садового дома в случае если параметры такого объекта капитального строительства не соответствуют требованиям, предусмотренным федеральным законом, а также правилам землепользования и застройки, в частности, если при строительстве такого объекта капитального строительства не соблюдены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений.

4. Кадастровый инженер для целей выполнения кадастровых работ в отношении индивидуального жилого дома или садового дома либо принятия решения об отказе от выполнения таких работ обязан проверить соблюдение минимальных отступов от границ земельных

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, с использованием электронных сервисов федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных. Указанная проверка наряду с предусмотренным настоящей частью способом может быть выполнена иными методами, выбранными кадастровым инженером.

5. Кадастровый инженер обязан подтвердить в техническом плане соответствие параметров индивидуального жилого дома или садового дома требованиям, предусмотренным федеральным законом, а также правилам землепользования и застройки, в том числе соблюдение при строительстве такого дома минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений.

Статья 6

1. При осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на индивидуальные жилые дома или садовые дома, указанные в настоящем Федеральном законе, применяются положения части 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и при этом государственным регистратором прав также осуществляется проверка представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на индивидуальные жилые дома и садовые дома документов на предмет соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий,

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

2. В рамках проведения эксперимента несоответствие минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, которое было выявлено государственным регистратором прав при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на индивидуальный жилой дом или на садовый дом, является основанием для приостановления таких учета и регистрации.

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2026 года.

2. Положения настоящего Федерального закона не распространяются на земельные участки, индивидуальные жилые дома и садовые дома, права на которые возникли до 1 января 2026 года.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О проведении на территории Московской области эксперимента в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов»

Проект федерального закона «О проведении на территории Московской области эксперимента в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов» разработан во исполнение указания Президента Российской Федерации от 22 февраля 2025 № Пр-361 на предложения Правительства Московской области по регулированию строительства и регистрации прав на индивидуальные жилые дома и садовые дома.

В Московской области более 2,5 млн. индивидуальных жилых домов и садовых домов, более 12,3 тыс. СНТ, 3 тыс. коттеджных поселков, расположенных на земельных участках для индивидуального жилищного строительства и садоводства. Ежегодно осуществляется государственная регистрация прав на более чем 80 тыс. жилых и садовых домов. Порядка 90% регистрируются по упрощенному порядку в соответствии с требованиями частей 12 и 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», без использования уведомительного порядка строительства, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При строительстве индивидуальных жилых домов застройщики (правообладатели земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства для собственных нужд) во многих случаях не соблюдают требования к отступам от границ земельного участка, этажности строящихся объектов и проценту застройки, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки.

Вместе с тем в Правительство Московской области поступают обращения граждан с жалобами (более 1 тыс. в год) о том, что в результате такого строительства на территориях муниципальных образований нарушаются пожарные и градостроительные нормы, что нарушает права соседей, а также способствует ухудшению архитектурного облика соответствующих территорий. В результате благоустроенные поселки превращаются в хаотичную застройку с нарушением градостроительных норм и правил.

Законопроектом предусматривается проведение с 01.01.2026 по 01.01.2029 в Московской области эксперимента, направленного на решение указанных проблем.

В отношении земельных участков, права на которые возникнут с 01.01.2026, вводится обязанность органов государственной власти субъекта Российской Федерации выдавать бесплатно новому собственнику (или иному правообладателю) градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ), в котором обозначены предельные параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий; предельное количество этажей или предельная высота 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.

С момента направления ГПЗУ собственнику (или иному правообладателю) земельного участка такой собственник считается уведомленным о градостроительных требованиях.

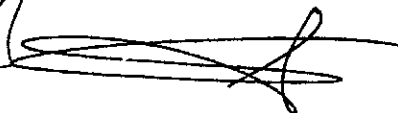
После завершения строительства соблюдение предельных параметров разрешенного строительства жилого дома или садового дома должно быть проверено кадастровым инженером при подготовке технического плана соответствующего дома. В случае выявления несоответствия параметров объекта градостроительным требованиям кадастровый инженер будет обязан отказаться от выполнения кадастровых работ по подготовке технического плана.

Законопроектом также вводится обязанность для государственного регистратора прав осуществлять проверку представленных для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов на предмет соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

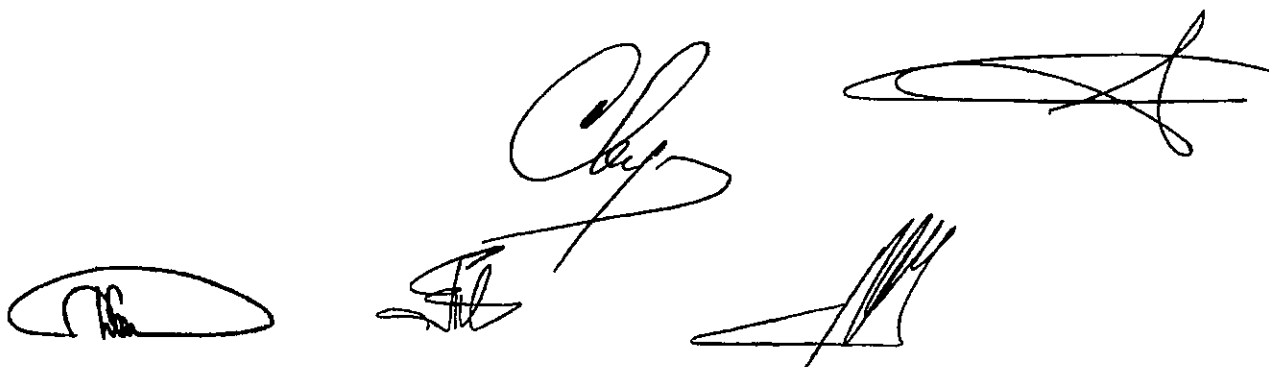
В законопроекте отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Предлагаемые законопроектом решения не окажут негативного влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не повлечет дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О проведении на территории
Московской области эксперимента в сфере строительства,
реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов»

Принятие и реализация проекта федерального закона «О проведении на территории Московской области эксперимента в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов» не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Four handwritten signatures in black ink are located at the bottom of the page. From left to right: a signature that appears to be 'МВ', a signature that appears to be 'С.В.', a signature that appears to be 'А.В.', and a signature that appears to be 'А.В.'.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О проведении на территории Московской области эксперимента в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов»

Принятие Федерального закона «О проведении на территории Московской области эксперимента в сфере строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

