**Уважаемые дамы и господа!**

В сети Интернет на сайтах, на которых размещена реклама проекта «Поселок «Смольный», развернулась нешуточная дискуссия о законности строительства жилых блокированных домов на земельных участках с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения» и разрешенным использованием – «для ведения дачного хозяйства». Мнений приблизительно столько, сколько людей оставляет свои комментарии по этой теме. Не всегда эти комментарии содержат обоснованные и верные выводы, что вводит в заблуждение, как участников спора, так и людей, просто интересующихся предложениями нашей компании.

Мы заинтересованы в том, чтобы на вышеуказанный вопрос был дан объективный, ясный и основанный на нормах действующего законодательства РФ ответ, в связи с чем, излагаем позицию нашей компании, которая основывается на следующих обстоятельствах:

1. **Статус земельных участков, на которых осуществляется строительство поселка «Смольный».**

Это земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования для ведения дачного хозяйства.

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ *«Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с* [*законодательством*](consultantplus://offline/ref=8F486D9CF2BB8957E6A0007F58AEAFB5060D50483564C80F8619FA3A026257B8A232AB6B5CA52579j7KFR) *о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов* [*не распространяется*](consultantplus://offline/ref=45B9527F3AD59CBB89B21DE3756FE3ACC3959D966FD96263483B6E3F0D345EB6E2E6F4C746FBBA65b1M6R) *или в отношении которых градостроительные регламенты* [*не устанавливаются*](consultantplus://offline/ref=45B9527F3AD59CBB89B21DE3756FE3ACC3959D966FD96263483B6E3F0D345EB6E2E6F4C746FABE6Db1M2R)*, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.».*

На основании ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 года № 101-ФЗ *«Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного* [*законодательства*](consultantplus://offline/ref=4E2FD89BA4BDB3172B5C7CC8429A74CDA7F5094C4B120942A6B577B521A92472CF26B9914708C8B3aCQ5R)*.»*.

Пунктом 1 ст. 3 Областного закона Ленинградской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» от 02.12.2005 года № 107-ОЗ установлено, что *«Минимальный размер образуемого нового земельного участка не может быть менее одного гектара.»*. Но, согласно п. 2 ст. 2 того же Областного закона Ленинградской области *«Положения настоящего областного закона применяются в отношении земель сельскохозяйственного назначения, кроме земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного строительства, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями.».*

На настоящий момент муниципальным образованием «Всеволожский район» не установлен минимальный размер таких участков.

Таким образом, это означает то, что наша компания как собственник соответствующих земельных участков имеет право обратиться за их разделением на земельные участки с площадью менее 6 соток, и такие участки обязаны пройти процедуру кадастрового учета, а право собственности на них должно быть зарегистрировано.

По указанной [**ссылке**](http://www.smolnoe.ru/assets/docs/reg-kadastr.pdf) можно ознакомиться с письмом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

1. **Характеристики объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в поселке «Смольный».**

А). Какие дома строит наша компания?

Наша компания строит и продает **жилые дома блокированной постройки** с количеством этажей не более трех и состоящих из нескольких (не более 10) блоков, каждый из которых расположен на отдельном земельном участке, имеет отдельный вход, коммуникации и тепловой пункт, независимые от других блоков. В наших домах отсутствуют общие чердачные и подвальные помещения. Совокупность данных характеристик полностью соответствует определению, четко прописанному в п/п. 2 п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым *«жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, а экспертиза проектной документации таких объектов капитального строительства не требуется.»* и позволяет отличить жилые дома блокированной застройки от обычных многоквартирных домов.

Что же касается термина «таунхаус», который часто употребляется в переговорах с клиентами и зачастую им называют, в том числе, и жилые дома блокированной застройки, то он применяется некорректно. Такого определения как «таунхаус» в российском законодательстве не существует.Поэтому, призываем Вас, касаясь юридической стороны вопроса, не использовать этот термин.

Б). Почему можно строить более 4-х секций?

Предельное количество (до 10-ти) блоков (секций) жилых домов блокированной застройки, строительство которых осуществляется в поселке «Смольный», определено п/п. 2 п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, текст которого приведен выше, и СП 55.133330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные.», которым наша компания руководствуется при проектировании и строительстве жилых одноквартирных домов блокированной застройки для круглогодичного проживания.

Абз. 2 п. 7.3. Свода Правил «ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ (ДАЧНЫХ) ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ [СНиП 30-02-97](consultantplus://offline/ref=6F0255C0EFDD8A322E63D17C7BE5EB98ACB9675EB554AE1DE8005Dn5LEQ)» также отсылает к вышеуказанному СПиП 55.133330.2011, говоря о том, что *«при проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования* [*СП 55.13330*](consultantplus://offline/ref=B9526991C1F9A34D1583F43092E664AE07FB54A7B752E2CC63955BB1P9C0F)*.».*

Статья 1 СП 55.133330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные.» предусматривает характеристики строящихся объектов недвижимости, на которые распространяются положения указанного СП, а именно *«Настоящий свод правил распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые отдельно стоящие жилые дома (далее - дома) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).*

*Настоящий свод правил распространяется также на вновь строящиеся и реконструируемые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), если они:*

*не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;*

*не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков;*

*имеют самостоятельные системы вентиляции;*

*имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям.».*

1. **Разрешение на строительство.**

В соответствии с п/п. 1 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ *«Выдача разрешения на строительство не требуется в случае … строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.».*

1. **Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, строительство которых осуществляется в поселке «Смольный».**

Согласно пункту 1 статьи 25.3. Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определен исчерпывающий перечень документов, являющихся основанием для государственной регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с [законодательством](garantF1://12038258.51017) Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство, а именно это следующие документы:

*«… документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;*

*правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, если право заявителя на такой земельный участок не было ранее зарегистрировано. Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на земельный участок было ранее зарегистрировано.».*

Таким образом, собственник земельного участка с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения» и разрешенным использованием – «для ведения дачного хозяйства» вправе построить на нем жилой блокированный дом и зарегистрировать право собственности на такой дом в установленном порядке.

Кроме того, аналогичные разъяснения мы получали и от руководства Токсовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, к которому мы относимся по территориальному признаку. **Адрес** 188664, Ленинградская область, посёлок Токсово, Привокзальная улица, 16-а.

1. **Почему сносят дома в других поселениях?**

Хотелось бы обратить Ваше внимание на то, что решения судов о принудительном сносе незаконно построенных зданий были приняты в отношении тех объектов, которые были построены:

- на землях ИЖС (индивидуальное жилищное строительство);

- нарушение требований по количеству этажей и максимальной площади;

- без разрешения на строительство, хотя оно требовалось;

- не имелись отдельные входы для каждой секции, и наличие других признаков многоквартирного дома;

- превышение допустимого (свыше 10-ти) количества блок-секций в домах блокированной застройки.

.