

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056

тел: (3952) 450-150

E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

18.03.2026 15-03526/26

№

на № _____ от _____

О предельных параметрах разрешенного
строительства

Уважаемые руководители!

В адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) поступило письмо Росреестра по вопросу применения законодательства о предельных параметрах строительства при осуществлении учетно-регистрационных действий в рамках «дачной амнистии» (вх. № 00214/26-ЦА от 10.02.2026), основные положения которого сводятся к следующему.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов, садовых домов, хозяйственных построек и гаражей, которые относятся к объектам капитального строительства, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, определенным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Градостроительным регламентом устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающие в себя сведения, предусмотренные ст. 38 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

Согласно указанной статье предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

<https://rosreestr.gov.ru>

телефоны «горячей» линии: 8(3952)450-150 (регистрация прав, кадастровый учет, аресты, исправление технических ошибок, готовность документов, сервисы Росреестра),

89294311039 (возврат госпошлины), 89294310925 (кадастровая оценка),

89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (государственный земельный надзор)

- 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.

Согласно ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и 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, в упрощенном порядке.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на жилой дом или садовый дом в случае, установленном ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, осуществляются вне зависимости от включения садовых земельных участков в территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. Указанные положения распространяются на садовые и жилые дома, созданные на садовых земельных участках, независимо от даты предоставления таких участков и (или) регистрации прав на них.

Пределы проведения правовой экспертизы представленных в таком случае документов предусмотрены ч. 13 ст. 70 Закона о регистрации, согласно абз. 2 которой государственный регистратор прав осуществляет проверку представленных документов на предмет соответствия предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам.

При этом, необходимо учитывать позицию Верховного Суда РФ, изложенную в постановлении Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, согласно которой возведение объекта капитального строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой, оформление таких объектов может быть осуществлено до 01.03.2031 в порядке, предусмотренном ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации.

Таким образом, если жилой/садовый дом создан/реконструирован на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, при этом такой вид разрешенного использования не установлен (отсутствует) в территориальной зоне, в которой расположен этот земельный участок и (или), соответственно, «нулевые» предельные параметры разрешенного строительства установлены в такой территориальной зоне не для жилых/садовых домов, то данное обстоятельство не может являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении жилых/садовых домов, расположенных на таких земельных участках, вне зависимости от даты утверждения правил землепользования и застройки.

При этом, в случае, когда жилой дом расположен на земельном участке, включенном в территориальную зону, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, устанавливающий ограничение по строительству жилого дома либо содержащий характеристики, являющиеся предельными параметрами для строительства жилого дома на таком земельном участке, указанное является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в порядке, предусмотренном ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации.

Практика Управления соответствует изложенной позиции.

Изложенную в настоящем письме информацию необходимо довести до сведения кадастровых инженеров для руководства в работе.

Заместитель руководителя



О.В. Арсентьева