Пример юридического заключения по земельному участку перед покупкой

Заключение подготовлено в октябре 2025 года и отражает законодательство и сведения на эту дату.

Покупатель присмотрел участок около 1 600 кв. м в дачном посёлке и попросил проверить его до сделки. Ниже выводы простыми словами, матрица рисков, эскизы местности и полный юридический текст заключения.

Расстояния и доли площади на эскизах мы измерили по картам для этой страницы, в исходном заключении их не было. Такие цифры помечены «наш замер по картам».

Что показала проверка участка

вывод

Купить можно, но сначала нужно снять четыре серьёзных риска. Переписать условия о сроках стройки и штрафе, заранее увидеть договор о взносе на инфраструктуру, получить ответ о статусе ручья и проверить, есть ли на участке сельхозугодья. Нотариальное согласие жены Продавца на продажу тоже обязательно.

● ВЫСОКИЙ

Штраф 5 млн рублей, если не построить дом к июню 2027 г. Проект дома согласует сам Продавец, поэтому сроки зависят и от него. Условия о сроках и штрафе нужно переписать до подписания.

● ВЫСОКИЙ

В договоре спрятан будущий взнос на дороги и сети посёлка. Сумма не названа, а заключить этот договор могут заставить через суд. Попросите его заранее и приложите к договору покупки.

● ВЫСОКИЙ

Ручей рядом впадает в крупное водохранилище с зоной санитарной охраны. Если его признают притоком первого порядка, ближе 100 м от него дом строить нельзя. По нашему замеру по картам весь участок в этих 100 м. Нужен официальный ответ министерства экологии.

● ВЫСОКИЙ

Около 17% участка по генплану отнесено к зоне сельхозугодий (наш замер по картам). Если угодья там действительно есть, на этой части строить нельзя, а сделку и границы участка могут оспорить. Нужно запросить документы в Минсельхозе области и администрации.

● СРЕДНИЙ

Нет согласий жены Продавца на прежние решения о разделе и перераспределении земли. Эти решения могут оспорить, поэтому согласия лучше получить. Нотариальное согласие жены на саму продажу нужно обязательно.

● НИЗКИЙ

Жилой дом строить можно. Зона это разрешает. Застройка до 40% площади, отступы 5 м от красной линии и 3 м от остальных границ.

● НИЗКИЙ

Посёлок в охранной зоне объекта культурного наследия. Спросите у Продавца, согласовывали ли создание посёлка. Сам режим зоны стройке почти не мешает.

● НИЗКИЙ

На участке много деревьев. Рубить можно только по разрешению и с оплатой. Плодовые и садовые деревья можно убирать без разрешения.

● НИЗКИЙ

Лес примерно в 30 м, водоохранная зона на четверти участка (наш замер по картам). Стройке это не мешает, если соблюдать правила для таких мест.

Какие риски нашёл юрист

4 высоких | 1 средний | 8 низких

Уровни рисков такие же, как в подписанном заключении. Светофор показывает, насколько риск важен для решения о покупке. Высокий нужно снять до сделки, средний решается запросом или правкой договора, низкий достаточно учесть.

УРОВЕНЬ	РИСК	ЧЕМ ГРОЗИТ	ЧТО СДЕЛАТЬ	РАЗДЕЛ
Гражданско-правовое исследование				
● ВЫСОКИЙ	**В проекте договора есть условие о будущем договоре на создание инфраструктуры посёлка, но его цена не определена.**	Высокая стоимость участия в создании инфраструктуры. Судебное понуждение к заключению договора.	Заранее изучить договор об инфраструктуре и включить его в приложения к договору купли-продажи. При необходимости исключить это условие.	ГП 2.3.1

УРОВЕНЬ	РИСК	ЧЕМ ГРОЗИТ	ЧТО СДЕЛАТЬ	РАЗДЕЛ
ВЫСОКИЙ	**Договор обязывает начать стройку до апреля 2027 г. и закончить фундамент, стены и кровлю к июню 2027 г. Проект согласует Продавец. За просрочку штраф 5 000 000 руб.**	Исполнение обязанностей Покупателя зависит от Продавца. Просрочка, в том числе из-за несогласования проекта, ведёт к крупному штрафу.	Изучить архитектурную концепцию посёлка, обсудить параметры дома, сроки и размер штрафа. Зафиксировать договорённости письменно в договоре или приложении.	ГП 2.3.2
СРЕДНИЙ	**Для решений о перераспределении и о разделе участков не получены согласия супругов.**	Оспаривание решений о разделе и перераспределении участков.	Получить согласия супругов на эти решения и обязательно получить нотариальное согласие супруги Продавца на продажу Участка.	ГП 2, 2.2
НИЗКИЙ	**Решение о разделе материнского участка подписывала в том числе сособственница преклонного возраста.**	Если суд решит, что она не понимала последствий, участки вернут в прежнее состояние.	Риск маловероятен с учётом прошедшего срока.	ГП 2.2
Публично-правовое исследование				
ВЫСОКИЙ	**Участок может оказаться в 100-метровой зоне второго пояса ЗСО, если ручей признают притоком первого порядка.**	Невозможность строительства жилого, дачного или садового дома.	Запросить в Министерстве экологии и природопользования Московской области статус ручья.	ПП 4.2
ВЫСОКИЙ	**На части Участка по генплану функциональная зона сельскохозяйственных угодий.**	Если угодья действительно есть, строить на этой части нельзя, сделку могут признать ничтожной, а границы недействительными.	Запросить в Минсельхозе Московской области и администрации округа землеустроительную документацию по Участку.	ПП 1.2.1
НИЗКИЙ	**Участок находится в двух функциональных зонах.**	Риск отказа в согласовании стройки из-за неопределённости режима.	Использовать Участок по территориальной зоне. Запросить в администрации возможность изменить генплан.	ПП 1.2
НИЗКИЙ	**Одна из функциональных зон противоречит территориальной зоне.**	Оспаривание ПЗЗ в этой части.	Использовать Участок по территориальной зоне. Запросить в администрации возможность изменить генплан.	ПП 2.1.1
НИЗКИЙ	**Часть Участка в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе ручья.**	Для построек в этой части понадобятся сооружения, защищающие воду от загрязнения.	Соблюдать требования закона.	ПП 4.1
НИЗКИЙ	**Участок целиком в охранной зоне объекта культурного наследия федерального значения.**	Запрещено, в частности, засорять территорию отходами.	Соблюдать требования закона.	ПП 4.3

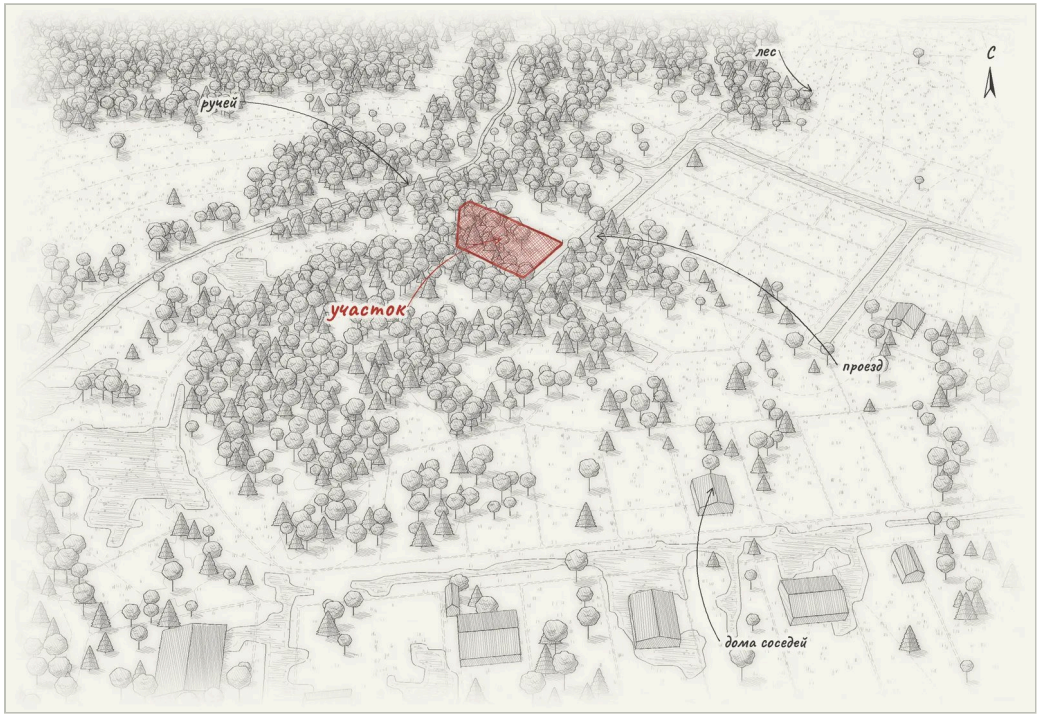
УРОВЕНЬ	РИСК	ЧЕМ ГРОЗИТ	ЧТО СДЕЛАТЬ	РАЗДЕЛ
низкий	**На Участке много деревьев и кустарников.**	Для рубки нужно разрешение и оплата компенсационной стоимости.	Получить разрешение до вырубки. Для садовых деревьев разрешение не требуется.	ПП 4.4
низкий	**Рядом земли лесного фонда.**	Нельзя строить здания в пределах противопожарного разрыва.	Учесть при проектировании или обосновать сокращение расстояния дополнительными мерами.	ПП 4.5
низкий	**Для создания посёлка требовалось согласование администрации объекта наследия и федерального органа охраны наследия.**	Без согласования размещение посёлка могут признать незаконным, а договор купли-продажи недействительным.	Запросить сведения о согласовании у Продавца и у администрации объекта наследия.	ПП 4.3

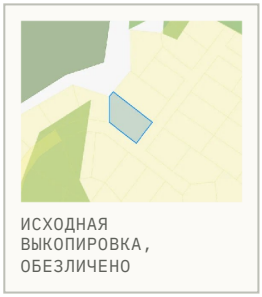
Полный текст заключения

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА · МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ · ОКТЯБРЬ 2025 Г.

Предмет анализа

В настоящей справке в общем виде анализируется земельный участок в составе дачного некоммерческого партнерства в Московской области (**далее Участок, Целевая территория**). Анализ проводится на предмет наличия необходимого титула у Продавца (гражданско-правовое исследование), а также на предмет возможности создания на Участке жилого дома (публично-правовое исследование).





ИСХОДНАЯ ВЫКОПИРОВКА, ОБЕЗЛИЧЕНО

Рисунок 1. Участок и его окрестности. Эскиз текущей ситуации на местности, север вверху. Участок выделен красным. К северу ручей и лес, к югу дома соседей, вдоль юго-восточной стороны проезд. Деревья и проезды нанесены по спутниковому снимку как ориентиру, дома и границы по данным НСПД.

Краткие выводы

В ходе проведенного гражданско-правового исследования были сформулированы следующие краткие выводы.

1) Предоставленный нам проект договора купли-продажи Участка содержит условие о необходимости заключения договора об участии в создании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования. При этом в самом договоре не приводится информация о финансовых обязательствах Покупателя по указанному договору. Между тем при сохранении такого условия Покупатель может быть понужден в судебном порядке к его заключению. В связи с этим мы рекомендуем перед подписанием договора купли-продажи Участка ознакомиться с условиями договора об участии в создании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, особенно с

условиями о размере вносимого взноса. Мы также рекомендуем включить указанный договор в качестве приложения к договору купли-продажи Участка, чтобы исключить непредвиденное изменение его условий.

2) Проектом договора на Покупателя возлагается обязанность начать строительство жилого дома не позднее апреля 2027 г. и окончить строительство фундамента, стен с окнами и кровли жилого дома не позднее **июня 2027 г.** В случае нарушения указанных сроков в силу п. 5.3 договора Покупатель обязан уплатить Продавцу **штраф в размере 5 000 000 руб.** Исполнение Покупателем обязательства по строительству жилого дома опосредовано согласованием проекта строительства Продавцом. Таким образом, исполнение Покупателем своих обязанностей обусловлено действиями Продавца, а нарушение сроков влечет наложение на Покупателя существенного штрафа. Перед заключением договора мы рекомендуем ознакомиться с архитектурной концепцией партнерства, обсудить и юридически зафиксировать с Продавцом параметры допустимого строительства.

3) Для принятия собственником решения о перераспределении земельных участков (август 2022 г.) и решения о разделе земельного участка (июль 2022 г.) согласие супруга не было получено. Суды рассматривают перераспределение как распоряжение участком, для которого нужно нотариальное согласие супруга, а для раздела собственного участка практика мягче. Поэтому отсутствие согласия может стать основанием для оспаривания указанных решений, прежде всего решения о перераспределении, что может привести к утрате права собственности. В связи с этим перед заключением договора купли-продажи мы рекомендуем **получить соответствующие согласия супругов** на принятие указанных решений, а также **в обязательном порядке получить нотариально удостоверенное согласие супруги Продавца** на отчуждение Участка.

В ходе проведенного публично-правового исследования были сформулированы следующие краткие выводы.

1) Участок находится вблизи ручья, впадающего в крупное водохранилище, которое является источником питьевого водоснабжения. Существует риск того, что ручей является притоком первого порядка. От такого притока устанавливается 100-метровая зона, в пределах которой запрещается строительство жилых и садовых домов. Для уточнения статуса ручья необходимо обратиться в Министерство экологии и природопользования Московской области с соответствующим запросом.

2) Участок находится в пределах двух функциональных зон, одна из которых не соответствует целям приобретения Участка, а также установленной территориальной зоне. Это порождает определенные риски отказа в согласовании строительства и оспаривания ПЗЗ. Однако мы оцениваем данный риск как малозначительный в связи с приоритетом градостроительного регламента при осуществлении градостроительной деятельности и незначительностью соответствующего пересечения.

3) Исходя из текущего функционального зонирования, на Участке могут находиться сельскохозяйственные угодья. Это создает риск невозможности строительства дома в границах таких угодий, признания сделки по покупке Участка ничтожной и признания

границ Участка недействительными. Для уточнения вопроса о наличии на Участке сельскохозяйственных угодий мы полагаем необходимым обратиться в Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области и в администрацию муниципального округа с запросом о предоставлении сведений о наличии землеустроительной документации в отношении Участка.

4) Территориальная зона и градостроительный регламент соответствуют целям приобретения Участка. Однако при осуществлении градостроительной деятельности необходимо учитывать установленный максимальный процент застройки Участка, который не может превышать 40% от его площади.

5) При возведении жилого дома необходимо соблюдать два требования об отступах. Это 5-метровый отступ от красной линии, которая проходит по границе Участка, и 3-метровый отступ от остальных границ Участка.

6) В отношении Участка существует действующий проект организации и застройки территории, в соответствии с которым на Участке допускается создание жилого дома. Из указанного документа также следует, что на Участке **планируется размещение одного из столбов ограждения территории партнерства**. Помимо этого, проектом организации и застройки установлен отступ от красных линий в размере 5 метров.

7) Участок располагается в пределах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы и зоны охраны объекта культурного наследия. Это не создает существенных ограничений в использовании Участка, однако при ведении хозяйственной деятельности потребуется соблюдать установленные правила.

8) Для создания партнерства необходимо было получить согласование администрации объекта культурного наследия федерального значения, расположенного поблизости, и федерального органа охраны объектов культурного наследия. Мы рекомендуем запросить информацию о наличии такого согласования у Продавца и у администрации этого объекта. В случае его отсутствия существует риск признания размещения партнерства незаконным, что создает риск признания договора купли-продажи Участка недействительным.

9) На Участке располагаются зеленые насаждения. Если они не являются плодовыми деревьями и кустарниками, для их вырубки потребуется получить разрешение и уплатить компенсационную стоимость.

10) В относительной близости от Участка располагаются земли лесного фонда, поэтому при проектировании и строительстве необходимо учитывать установленные противопожарные расстояния.

Матрица рисков

Матрица рисков со светофором приведена в начале страницы.

Гражданско-правовое исследование

1. Основные характеристики Участка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	[скрыт]
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Площадь	около 1 600 кв. м
Вид разрешенного использования (далее ВРИ)	для дачного строительства
Собственник (далее Продавец)	физическое лицо, право зарегистрировано в октябре 2022 г. на основании решения собственника о перераспределении земельных участков (август 2022 г.)
Обременения	отсутствуют
Объекты недвижимости на Участке	отсутствуют

В ч. 7 ст. 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (**далее Закон о садоводстве**) установлено, что такой ВРИ, как «для дачного строительства», относит земельный участок к категории садовых земельных участков.

Из ст. 3 Закона о садоводстве следует, что садовый земельный участок представляет собой земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов, с правом размещения **садовых домов, индивидуальных жилых домов,** хозяйственных построек и гаражей.

Указанной норме также корреспондирует приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, которым установлен классификатор ВРИ. Классификатор содержит ВРИ с кодом 13.2 «Ведение садоводства», который подразумевает осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, а также размещение для **собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд**.

Таким образом, исследуемый Участок является садовым земельным участком, в пределах которого допускается строительство жилых и садовых домов. Из этого также следует, что, несмотря на отнесение Участка к категории земель сельскохозяйственного назначения, на него не распространяются специальные правила распоряжения земельными участками этой категории в силу прямого указания абз. 2 п. 1 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. Титул Продавца

В соответствии с ЕГРН право собственности Продавца на Участок возникло на основании решения собственника о перераспределении земельных участков **(август 2022 г.)**. Перераспределение осуществлялось в отношении двух земельных участков, собственником которых являлся Продавец (**далее Исходный участок А и Исходный участок Б**).

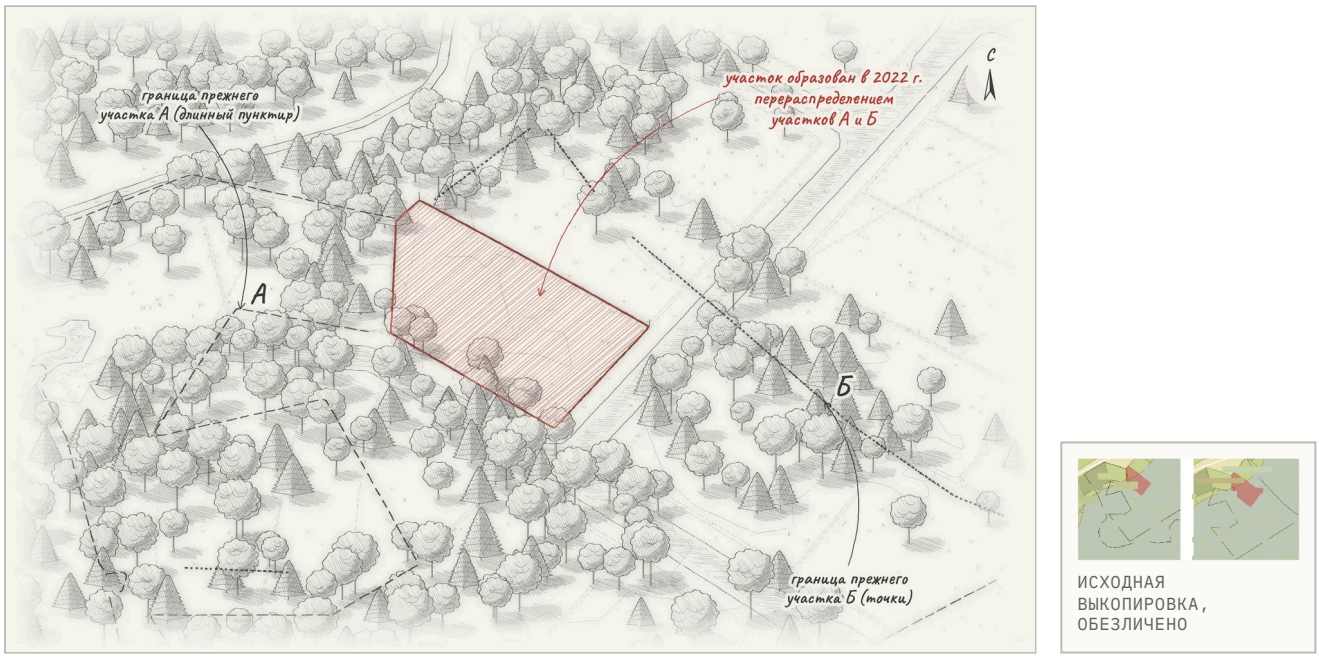


Рисунок 2. Как появился участок. Участок образован в 2022 г. перераспределением двух участков Продавца, А и Б. Длинным пунктиром показана граница прежнего участка А, точками граница прежнего участка Б. Линии перенесены с выписок ЕГРН приблизительно, с точностью до нескольких метров.

Из ЗК РФ следует, что перераспределение является одним из способов образования земельных участков. В этом случае из нескольких смежных участков образуются несколько других смежных земельных участков, а существование исходных участков прекращается. Таким образом, перераспределение земельных участков является формой распоряжения правом собственности.

Законом не предъявляется специальных требований к форме такой сделки, поэтому для ее подачи в Росреестр достаточно простой письменной формы. Данная форма соблюдена, документ подписан и прошит.

Помимо этого, необходимо учитывать, что суды рассматривают перераспределение как распоряжение земельным участком и применяют к нему правило п. 3 ст. 35 СК РФ о нотариальном согласии супруга[1]. Для раздела собственного участка практика мягче[2], а по перераспределению двух участков одного собственника прямой практики нет. Из

предоставленной нам информации следует, что согласие супруги на это решение получено не было.

Из абз. 2 п. 3 ст. 35 СК РФ следует, что супруг, нотариально удостоверенное согласие которого на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о ее совершении. Сделка в этом случае оспорима по правилам ст. 173.1 ГК РФ. С момента совершения сделки прошло около 3 лет, однако указанный годичный срок является субъективным, то есть начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о совершении сделки. Таким образом, существует потенциальный риск оспаривания сделки, однако в связи с прошествием относительно длительного срока мы оцениваем его как умеренный. Кроме того, данный риск может быть минимизирован получением согласия супруги на состоявшееся перераспределение текущей датой.

Решение собственника о перераспределении земельных участков является основанием для регистрации права собственности, однако возможность принятия такого решения опосредована первоначальным приобретением права собственности на исходные земельные участки. Поэтому необходимо оценить действительность оснований приобретения права собственности на Исходные участки А и Б.

2.1. Основание приобретения прав на Исходный участок А

Исходный участок А был приобретен Продавцом на основании договора купли-продажи земельных участков (июнь 2017 г.). На стороне продавца выступали 4 гражданина, каждый из которых являлся собственником доли в праве собственности на Исходный участок А. Доли были разного размера и в сумме составляли весь участок. Стороны определили все существенные условия договора.

Из договора следует, что расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора, передача участка подтверждена подписанным передаточным актом. Договор оформлен в нотариальной форме, для его заключения были получены необходимые согласия супругов всех сторон сделки, договор подписан и прошит. Таким образом, мы оцениваем указанный договор как действительный и подтверждающий права Продавца.

2.2. Основание приобретения прав на Исходный участок Б

Исходный участок Б был образован в августе 2022 г. в результате принятия в июле 2022 г. решения о разделе земельного участка (**далее Материнский участок В**).

Решение о разделе Материнского участка В принималось собственниками долей в праве собственности на него, а именно Продавцом (меньшая доля) и гражданкой преклонного возраста (большая доля, **далее Гражданка Г.**). В результате раздела было образовано несколько десятков земельных участков, часть из которых, в том числе Исходный участок Б, перешла в собственность Продавца. Решение составлено в простой письменной форме, прошито и подписано обоими собственниками.

В соответствии со ст. 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а исходный земельный участок прекращает свое существование. Таким образом, раздел земельного участка, как и перераспределение, является формой распоряжения правом на земельный участок. Здесь участок находился в общей долевой

собственности, и новые участки распределялись между сособственниками, поэтому такое решение ближе к распоряжению долей, чем к разделу собственного участка. Для принятия исследуемого решения согласие супругов не было получено. Как было указано ранее, отсутствие согласия супруга может являться основанием для оспаривания сделки, однако в связи с прошествием достаточно длительного времени мы оцениваем указанный риск как умеренный.

Кроме того, ввиду складывающейся негативной судебной практики и преклонного возраста Гражданки Г. на момент совершения сделки необходимо учитывать потенциальный риск оспаривания решения ее наследниками. Если суд установит, что на момент подписания решения Гражданка Г. не осознавала последствий своих действий, земельные участки будут приведены в первоначальное состояние. Однако ввиду прошедших сроков и сложности доказывания психического состояния лица на момент подписания решения мы оцениваем указанный риск как малозначительный.

Раздел участка также опосредован первоначальным приобретением права собственности на исходные земельные участки, поэтому необходимо оценить основание приобретения прав Продавца на Материнский участок В.

2.2.1. Основание приобретения прав на Материнский участок В и иные участки

В ходе исследования нами выявлена цепочка преобразования исходных участков, начиная с конца 2000-х годов. Она включает Материнский участок В и пять участков-предшественников (**далее участки В1, В2, В3, В4 и В5**, от более позднего к более раннему).

Нам не были предоставлены документы, подтверждающие первоначальное приобретение права собственности на исследуемую территорию, однако по сведениям ЕГРН мы реконструировали основания формирования земельных участков.

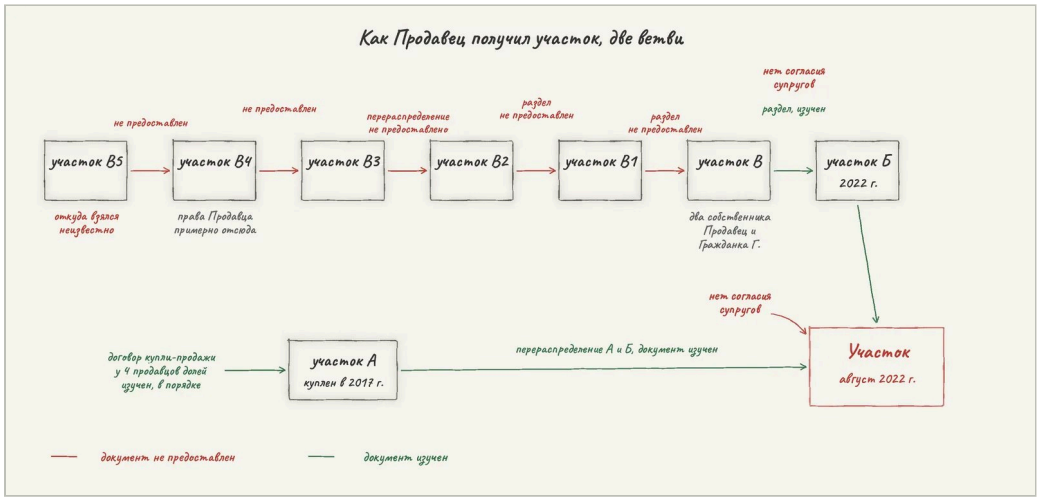




Рисунок 3. Дерево титула. Цепочка, по которой земля пришла к Продавцу. Красным отмечены звенья, документы по которым нам не предоставили, и решения, принятые без согласия супругов. Миниатюра справа показывает, как массив дробился по данным НСПД.

Из проведенного анализа следует, что участки В, В1, В2 и В3 формировались на основании решений собственников о разделе и перераспределении земельных участков, и у каждого из них по сведениям ЕГРН было 2 долевых собственника. В связи с этим мы

полагаем, что Продавец приобрел права на участок В4, то есть во второй половине 2010-х годов.

Таким образом, с момента первоначального получения прав Продавцом прошло от 7 до 10 лет. Мы полагаем, что риски оспаривания права собственности минимальны, поскольку за указанный период практически истек объективный срок исковой давности (10 лет), а для обоснования того, что субъективный срок исковой давности (3 года) не истек, потребуется серьезная доказательственная база.

2.3. Договор купли-продажи

В рамках проводимой аналитики нам был предоставлен проект договора купли-продажи Участка. Его анализ показал, что договор содержит все существенные условия для договоров данного типа. Между тем мы обратили внимание на условия, не отвечающие интересам Покупателя.

2.3.1. Договор об участии в создании объектов инфраструктуры

Пунктом 2.1.2 проекта договора установлено обязательство Покупателя заключить с дачным некоммерческим партнерством (**далее Партнерство**) договор об участии в создании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования. Необходимо отметить, что в соответствии со ст. 429 ГК РФ данное условие может быть квалифицировано как предварительный договор. Согласно п. 5 ст. 429 ГК РФ сторону, уклоняющуюся от заключения основного договора, можно понудить к его заключению в судебном порядке, если требование заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства. Таким образом, указанное условие является рисковым, поскольку заключение договора может быть навязано Покупателю. В связи с этим мы рекомендуем перед подписанием договора купли-продажи Участка ознакомиться с условиями договора об участии в создании объектов инфраструктуры, особенно с условиями о размере взноса. Мы также рекомендуем включить указанный договор в качестве приложения к договору купли-продажи Участка, чтобы исключить непредвиденное изменение его условий.

Также необходимо отметить, что в силу ст. 5 Закона о садоводстве деятельность на Участке можно вести и без членства в Партнерстве, однако собственник в любом случае обязан вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования.

2.3.2. Обязательство построить дом

Пунктом 2.1.4 проекта договора установлено, что Покупатель обязуется приступить к строительству жилого дома не позднее **апреля 2027 г.** и окончить строительство фундамента, стен с окнами и кровли жилого дома не позднее **июня 2027 г.** Факт начала строительства подтверждается наличием у Покупателя действующего договора подряда на строительство фундамента, стен с окнами и кровли жилого дома и фактическим производством работ на Участке.

В случае нарушения указанных сроков в силу п. 5.3 договора Покупатель обязан уплатить Продавцу **штраф в размере 5 000 000 руб.** При этом исполнение Покупателем обязательства по строительству жилого дома в силу п. 1.8 договора опосредовано

согласованием проекта строительства Продавцом. Таким образом, исполнение Покупателем своих обязанностей обусловлено действиями Продавца, а нарушение сроков влечет наложение на Покупателя существенного штрафа. Мы рекомендуем обратить внимание на указанный пункт, перед приобретением Участка ознакомиться с архитектурной концепцией Партнерства, обсудить с Продавцом параметры допустимого строительства, а также юридически закрепить допустимость создания объектов, желаемых Покупателем.

2.3.3. Согласие супругов

Помимо изложенного, перед заключением договора купли-продажи Участка потребуется получить нотариально удостоверенное согласие супруги Продавца на его отчуждение (п. 3 ст. 35 СК РФ). Отсутствие согласия является самостоятельным основанием для оспаривания сделки.

Публично-правовое исследование

1. Территориальное планирование

Под территориальным планированием понимается определение назначения территорий в специальных документах. В соответствии с п. 2 ст. 1 ГрК РФ территориальное планирование представляет собой планирование развития территорий, в том числе для:

1) определения планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения;

2) установления функциональных зон.

В отношении исследуемой территории утверждены схема территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Московской области, а также генеральный план муниципального образования, утвержденный решением представительного органа в 2018 г.[3] (**далее Генплан**).

1.1. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения

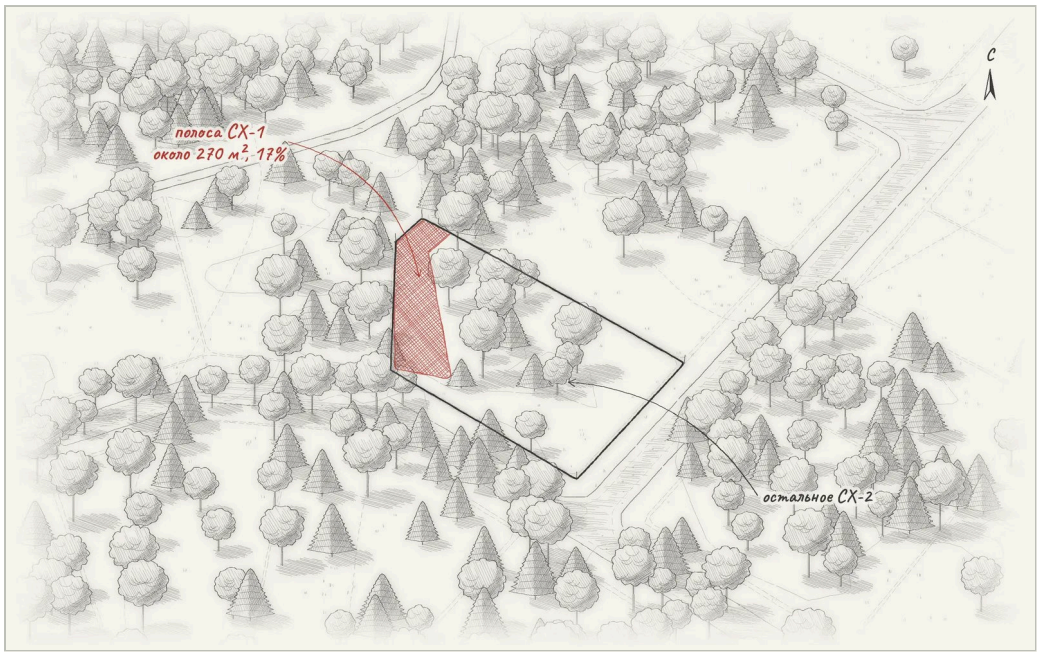
По итогам проведенного анализа установлено, что на Участке не планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения.

1.2. Функциональное зонирование

В результате исследования Генплана, национальной системы пространственных данных и предоставленных документов установлено, что Участок находится в пределах двух функциональных зон, а именно в:

1) зоне сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство) СХ-1;

2) зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ СХ-2.



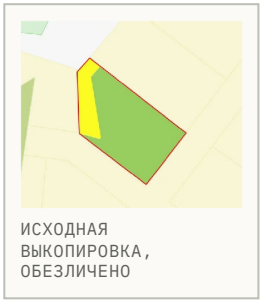


Рисунок 4. Две функциональные зоны на одном участке. По генеральному плану узкая полоса вдоль западной границы (около 270 кв. м, примерно 17% площади, наш замер по картам) отнесена к зоне СХ-1, остальная часть к зоне СХ-2.

Нахождение Участка в двух функциональных зонах порождает определенные риски, связанные с возможностью строительства. Существует противоречивая судебная практика относительно возможности нахождения земельного участка в пределах двух функциональных зон, поскольку это создает правовую неопределенность и порождает недопустимые коллизии в режиме использования территории[4].

Отметим, что до определенного периода практика по данному вопросу являлась **устоявшейся**[5]. Однако впоследствии позиция ВС РФ изменилась. Нахождение земельного участка в нескольких функциональных зонах не влияет на правовой статус территории[6], если такое территориальное планирование не приводит к установлению в отношении участка нескольких территориальных зон[7].

На текущий момент в отношении Участка установлена только одна территориальная зона СХ-2, предназначенная для ведения садоводства. Таким образом, нахождение Участка в двух функциональных зонах не привело к установлению в отношении него двух территориальных зон. В связи с этим мы оцениваем риск нахождения Участка в двух функциональных зонах как незначительный, однако рекомендуем обратиться в администрацию муниципального округа с запросом о возможности внесения изменений в Генплан.

При этом существует противоречие между функциональной зоной (Генплан) и территориальной зоной (ПЗЗ), подробнее см. п. 2.1.1 публично-правового исследования.

1.2.1. Сельскохозяйственные угодья

Отдельно необходимо отметить, что часть Участка отнесена к функциональной зоне сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство) СХ-1. Это порождает риски, связанные с режимом использования сельскохозяйственных угодий.

В соответствии с п. 1 ст. 79 ЗК РФ сельскохозяйственными угодьями являются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). В **составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране**. В силу ч. 6 ст. 36 ГрК РФ для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Толкуя указанные положения, Верховный Суд РФ указывает, что запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования таких земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства[8]. В пределах сельскохозяйственных угодий допускается только возведение некапитальных объектов для сельскохозяйственного производства. Таким образом, создание объектов недвижимости на сельскохозяйственных угодьях запрещено, такие земли можно использовать только для сельскохозяйственной деятельности.

Однако суды указывают, что даже нахождение участка в территориальной зоне сельскохозяйственного назначения само по себе не свидетельствует о наличии на нем сельскохозяйственных угодий[9]. Тем более об этом не свидетельствует отнесение части Участка к функциональной зоне сельскохозяйственных угодий. Для этого необходимо определить реальную ценность земли для сельскохозяйственного производства. Устанавливая этот факт, суды руководствуются землеустроительной документацией и документацией по инвентаризации земель.

Таким образом, мы полагаем необходимым обратиться в Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области и в администрацию муниципального округа с запросом о предоставлении сведений о наличии землеустроительной документации в отношении Участка.

Если будет установлено, что часть Участка действительно занята сельскохозяйственными угодьями, возникают существенные риски:

1) на таких территориях запрещено строительство объектов капитального строительства, и дом, созданный в этих границах, может быть признан самовольной постройкой, что приведет к необходимости его сноса;

2) существует риск признания границ Участка недействительными;

3) органы власти могут занять позицию, что такой Участок может быть продан только после соблюдения преимущественного права публично-правового образования, что приведет к ничтожности договора купли-продажи.

2. Градостроительное зонирование

Согласно пп. 6 и 8 ст. 1 ГрК РФ документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки. Применительно к соответствующей части муниципального округа правила землепользования и застройки утверждены постановлением администрации муниципального округа в 2025 г.[10] (**далее ПЗЗ**).

Из градостроительного законодательства следует, что градостроительное зонирование осуществляется в целях определения **территориальных зон** и установления **градостроительных регламентов**.

2.1. Территориальная зона

Из НСПД и предоставленных нам сведений следует, что Участок находится в пределах территориальной зоны СХ-2.

Зона СХ-2 предназначена для ведения гражданами садоводства и размещения объектов сельскохозяйственного назначения. Как было указано ранее, Участок отнесен к категории садовых земельных участков, на которых допускается создание жилых домов. Следовательно, территориальная зона соответствует категории Участка и целям его приобретения.

2.1.1. Противоречие территориального зонирования функциональному зонированию

Как было указано ранее, Участок находится в пределах двух функциональных зон:

1) зоне сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство) СХ-1;

2) зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ СХ-2.

Текущая территориальная зона соответствует только одной функциональной зоне СХ-2. Функциональной зоне СХ-1 территориальная зона противоречит, поскольку функциональная зона СХ-1 предполагает осуществление сельскохозяйственного производства.

Из действующего законодательства следует, что под сельскохозяйственным производством понимается растениеводство и производство продукции животноводства, то есть выращивание различных культур, разведение сельскохозяйственных животных, подготовка полей, возделывание сельскохозяйственных культур, уборка урожая, эксплуатация мелиоративных систем, подготовка сельскохозяйственной продукции к сбыту и другие виды деятельности[11].

Поскольку территориальная зона не предполагает возможности осуществления сельскохозяйственного производства, она противоречит функциональной зоне[12].

В градостроительном праве действует принцип первичности генерального плана[13], в соответствии с которым при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом.

Противоречие территориальной зоны функциональной зоне влечет необходимость приведения территориальной зоны в соответствие с функциональной. Помимо этого, противоречие ПЗЗ Генплану является самостоятельным основанием для оспаривания положений ПЗЗ. С учетом даты принятия ПЗЗ, отсутствия в законодательстве запрета на установление в отношении одного участка двух функциональных зон и незначительности

пересечения границ функциональных и территориальных зон мы оцениваем указанный риск как малозначительный.

2.2. Градостроительный регламент

Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ в градостроительном регламенте устанавливаются ВРИ земельных участков, а также **предельные** (минимальные и (или) максимальные) **размеры** земельных участков и **предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для территориальной зоны СХ-2, предназначенной для ведения садоводства, градостроительный регламент установлен статьей ПЗЗ, посвященной этой зоне.

№	НАИМЕНОВАНИЕ ВРИ	КОД ВРИ	МИН. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	МАКС. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	МАКС. ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЙКИ	МИН. ОТСТУПЫ, М
	Основные ВРИ					
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
2	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	не подлежат установлению			
3	Связь	6.8	не подлежат установлению			
4	Автомобильный транспорт	7.2	не распространяется			
5	Водные объекты	11.0	не подлежат установлению			
6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не распространяется			
7	Улично-дорожная сеть	12.0.1	не подлежат установлению			

№	НАИМЕНОВАНИЕ ВРИ	КОД ВРИ	МИН. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	МАКС. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	МАКС. ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЙКИ	МИН. ОТСТУПЫ, М
8	Благоустройство территории	12.0.2	не подлежат установлению			
9	Земельные участки общего назначения	13.0	не подлежат установлению			
10	Ведение огородничества	13.1	300	1 200	0%	не подлежат установлению
11	**Ведение садоводства**	**13.2 (*)**	**600**	**10 000**	**40%**	**3**
	Вспомогательные ВРИ					
12	Коммунальное обслуживание	3.1	не устанавливаются			
13	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не устанавливаются			
	Условно разрешенные ВРИ					
14	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2 (*)	400	3 000	40%	3
15	Площадки для занятий спортом	5.1.3	100	100 000	75%	3
16	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	100	100 000	75%	3
17	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3

(*) Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Из приведенного градостроительного регламента следует, что он допускает ВРИ с кодом 13.2 «Ведение садоводства», в рамках которого допускается строительство индивидуального жилого дома или садового дома.

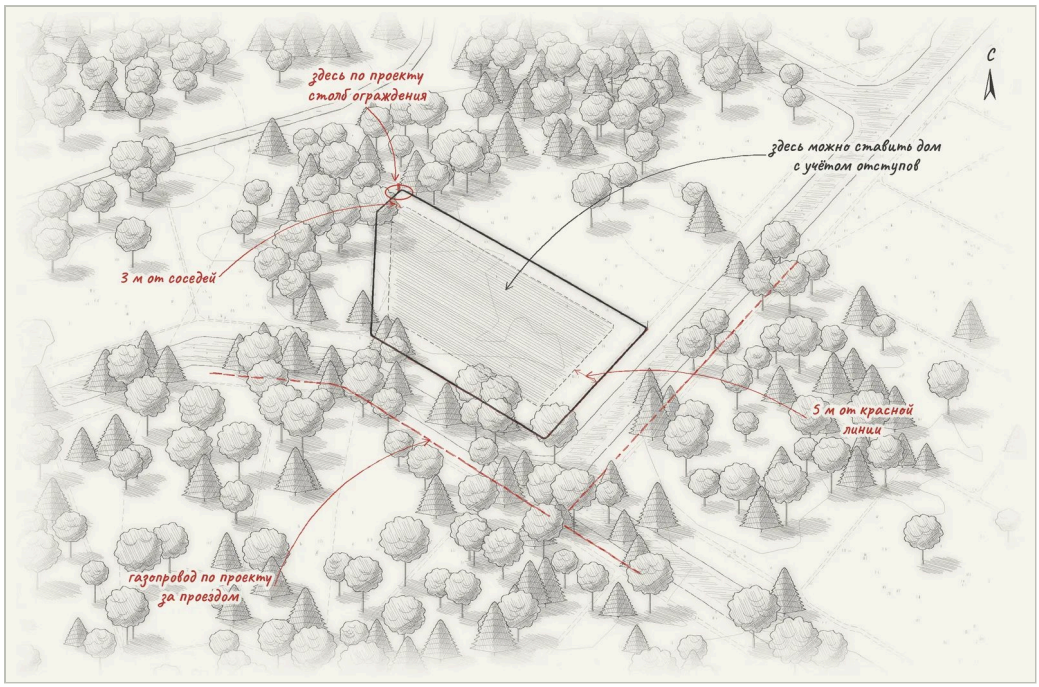
Предельные размеры Участка применительно к указанному ВРИ соблюдены, поскольку его площадь составляет около 1 600 кв. м. При осуществлении строительства необходимо учитывать минимальные отступы от границ Участка, которые составляют 3 метра.

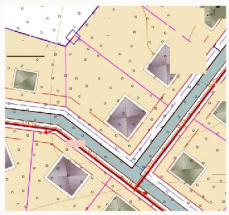
Таким образом, ПЗЗ соответствуют целям приобретения Участка. Допускается строительство индивидуальных жилых домов или садовых домов с соблюдением требований градостроительного регламента. Также необходимо обратиться в администрацию муниципального округа с запросом о возможности внесения изменений в Генплан для устранения существующего противоречия с ПЗЗ.

3. Планировка территории

В отношении Участка отсутствует утвержденная документация по планировке территории, однако имеется проект организации и застройки территории, утвержденный постановлением администрации муниципального района в 2012 г.

Действующее законодательство не содержит регулирования документов такого рода. Он регламентировался ныне утратившим силу Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Однако в силу ч. 25 ст. 54 Закона о садоводстве проекты организации и застройки территорий некоммерческих организаций, утвержденные до дня вступления в силу этого закона, являются действительными.





ИСХОДНАЯ ВЫКОПИРОВКА, ОБЕЗЛИЧЕНО

Рисунок 5. Что уже нарисовано в проекте посёлка. По проекту организации и застройки дом ставится не ближе 5 м от красной линии и 3 м от остальных границ. В северном углу предусмотрен столб ограждения, за проездами пройдёт газопровод.

Из предоставленного нам проекта организации и застройки следует, что проектные границы Участка совпадают с его текущими границами по ЕГРН, красные линии не пересекают Участок и проходят по его границе. При этом необходимо обратить внимание на следующее:

1) на чертеже определено размещение жилого дома, но конкретные параметры дома проект не содержит, поэтому мы полагаем необходимым ориентироваться на требования к объектам капитального строительства, закрепленные в градостроительном регламенте;

2) на чертеже определено, что часть Участка будет занята столбом ограждения территории, и на период его возведения потребуется обеспечить доступ организации, осуществляющей работы;

3) в проекте организации и застройки установлена линия застройки в 5 метрах **от красной линии**, а в градостроительном регламенте установлены отступы **от границ земельного участка** в размере 3 метров.

Мы полагаем, что противоречия между этими актами нет, поскольку они регулируют отступы от разных линий. При возведении жилого дома необходимо соблюдать оба требования, то есть 5-метровый отступ от красной линии, проходящей по границе Участка, и 3-метровый отступ от остальных границ Участка.

Также вблизи Участка планируется создание газораспределительной сети. В зависимости от ее параметров потребуется соблюдать минимальные расстояния от газораспределительных сетей, установленные СП 62.13330.2011.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)

ЗОУИТ является территорией, в пределах которой устанавливаются ограничения использования земельных участков в целях защиты публичных интересов, а также жизни и здоровья граждан. В результате анализа мы выявили ряд таких зон, в которых находится Участок.

4.1. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса

В относительной близости от Участка протекает безымянный ручей (**далее Ручей**), впадающий в водохранилище. В соответствии со ст. 65 ВК РФ для водных объектов, в том числе ручьев, устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, в пределах которых действуют специальные требования к использованию земельных участков.

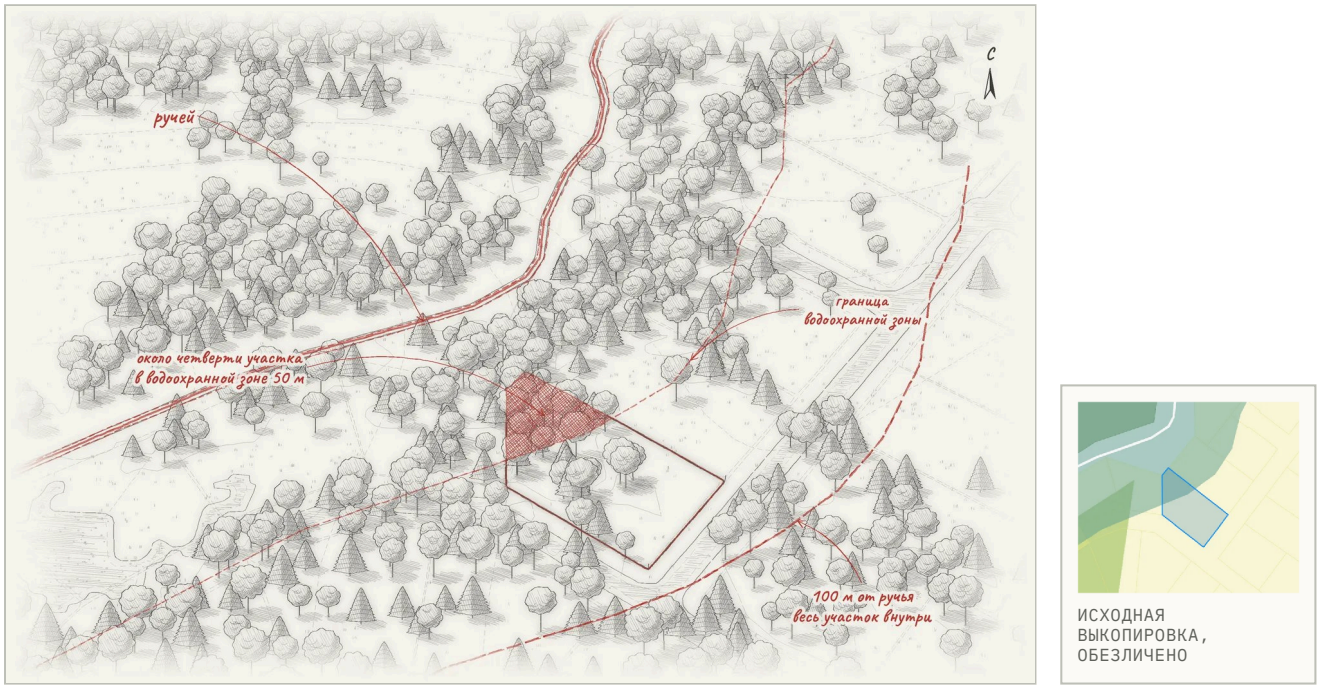


Рисунок 6. Ручей и водоохранная зона. Ручей проходит примерно в 26 м от участка. Северная часть участка (около четверти площади) находится в водоохранной зоне 50 м. Весь участок лежит в пределах 100 м от ручья, самая дальняя точка примерно в 92 м. Расстояния и доля площади это наш замер по картам.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьев, каналов, озер и на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира[14]. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности[15].

Ручей имеет протяженность менее 10 км, поэтому его водоохранная зона составляет 50 метров (п. 1 ч. 4 ст. 65 ВК РФ) и совпадает с прибрежной защитной полосой (ч. 5 ст. 65 ВК РФ).

При осуществлении хозяйственной деятельности на части Участка, попадающей в границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, объектов уничтожения биологических отходов, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, предусмотренных законом), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением случаев, предусмотренных законом), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением некоторых случаев)[16];

9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;

11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн[17].

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод. К таким сооружениям относятся:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и ВК РФ;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Выбор типа сооружения осуществляется с учетом необходимости соблюдения нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов, установленных законодательством в области охраны окружающей среды[18].

Таким образом, необходимо соблюдать установленные запреты, а при создании хозяйственных построек в соответствующей части Участка потребуется предусмотреть сооружения, обеспечивающие охрану водных объектов. В связи с этим мы оцениваем нахождение Участка в указанных зонах как малозначительный риск.

4.2. Зоны санитарной охраны

Участок располагается в относительной близости от гидроузла (водохранилища) системы питьевого водоснабжения. В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы"» (**далее СП 2.1.4.2625-10**) для этого гидроузла организуются первый и второй пояса зон санитарной охраны (**далее ЗСО**).

В силу п. 3.3.1 СП 2.1.4.2625-10 первый пояс ЗСО гидроузла представляет собой полосу шириной 100 метров по обоим берегам на определенном участке от плотины водохранилища, а также акваторию водохранилища на этом участке. Участок располагается на достаточном удалении от плотины гидроузла, поэтому в пределы первого пояса ЗСО не входит.

Применительно ко второму поясу ЗСО необходимо учитывать, что в силу п. 3.4.3 **СП 2.1.4.2625-10** боковые границы второго пояса ЗСО устанавливаются по берегам основного водотока или **водохранилища**, а также по берегам впадающих в них **притоков первого порядка**. Боковые границы второго пояса ЗСО водозабора или гидроузла должны проходить от уреза воды при нормальном подпорном уровне **для водохранилищ** и при летне-осенней межени для основных водотоков и **притоков первого порядка** на расстоянии **не менее 500 м** при равнинном рельефе местности, а при холмистом рельефе по вершинам первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения.

Таким образом, при равнинном рельефе второй пояс ЗСО устанавливается на расстоянии не менее 500 м от уреза воды (береговой линии) водохранилища. Анализ сведений Генплана и НСПД показывает, что Участок полностью располагается в пределах второго пояса ЗСО.





ИСХОДНАЯ ВЫКОПИРОВКА, ОБЕЗЛИЧЕНО

Рисунок 7. Водохранилище и второй пояс ЗСО. До водохранилища около 400 м (наш замер по картам). Второй пояс зоны санитарной охраны при равнинном рельефе отсчитывается на 500 м от воды, участок попадает в него целиком. Береговая линия показана упрощённо.

Таким образом, Участок находится в пределах второго пояса ЗСО. Назначение второго пояса ЗСО гидроузлов заключается в защите источника водоснабжения от биологического и химического загрязнения, поступающего с поверхностными и подземными стоками.

В силу п. 4.4.5 СП 2.1.4.2625-10 на территории второго пояса ЗСО станций водоподготовки и гидроузлов не допускается размещение объектов, обусловливающих опасность химического и микробного загрязнения почвы, грунтовых вод и воды источника водоснабжения, а также отдельные виды деятельности:

1) кладбищ, скотомогильников (на существующих кладбищах не допускается расширение территории, разрешается захоронение в родственные могилы в соответствии с санитарными правилами и нормами);

2) складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений;

3) накопителей промстоков, шламохранилищ, полигонов и накопителей твердых промышленных отходов и полигонов твердых бытовых отходов;

4) полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, полей подземной фильтрации;

5) животноводческих и птицеводческих комплексов, ферм, силосных траншей и навозохранилищ;

6) применение пестицидов, органических и минеральных удобрений;

7) изменение технологии действующих предприятий, связанное с увеличением техногенной нагрузки на источник водоснабжения;

8) на территории шириной не менее 500 м от уреза воды не допускаются сплошные рубки леса, выполняющего функции защиты природных и иных объектов.

В соответствии с п. 4.4.9 СП 2.1.4.2625-10 при водоснабжении объекта индивидуального жилищного и дачного строительства из шахтного колодца или водоразборных колонок без домовой распределительной сети допускается устройство герметичных выгребов при условии регулярного вывоза отходов спецавтотранспортом на сливные станции.

Однако в соответствии с п. 4.4.4 СП 2.1.4.2625-10 внутри второго пояса ЗСО не допускается размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистных сооружений канализации и автозаправочных станций на расстоянии менее 100 метров от уреза воды источника питьевого водоснабжения (при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени **для основных водотоков и притоков первого порядка**).

Участок располагается на достаточном удалении от береговой линии водохранилища. Однако, как было указано ранее, в непосредственной близости от Участка протекает Ручей, который впадает в водохранилище и по сведениям ЕГРН является притоком основного водотока.

В соответствии с п. 2.3.4 СП 2.1.4.2625-10 перечень притоков первого порядка, входящих в водохозяйственные системы гидроузлов поверхностного источника водоснабжения г. Москвы, определяется в проекте ЗСО Московского водопровода. Нам не удалось найти проект ЗСО Московского водопровода в открытых источниках.

Следовательно, **если Ручей является притоком первого порядка** в соответствии с проектом ЗСО Московского водопровода, то на Участке **будет невозможно создать индивидуальный жилой дом или садовый дом**. Для уточнения статуса Ручья необходимо обратиться в Министерство экологии и природопользования Московской области. Вероятность того, что Ручей отнесен к притокам первого порядка, без ответа министерства оценить нельзя. Но если это подтвердится, построить дом на Участке будет невозможно, поэтому мы относим этот риск к высоким и рекомендуем снять его до сделки.

4.3. Объекты культурного наследия

Из Генплана и НСПД следует, что Участок полностью находится в пределах охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения, расположенного поблизости (**далее Объект наследия**).

Режим содержания охранной зоны Объекта наследия утвержден решением органа государственной власти Московской области в 1992 г. и продублирован в ПЗЗ.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской

Федерации» (**далее Закон об ОКН**) охранная зона объекта культурного наследия (**далее ОКН**) является видом зон охраны. Поскольку исследуемая зона была установлена до введения в действие указанного закона, необходимо руководствоваться ч. 5 ст. 63 Закона об ОКН. Из нее следует, что зоны охраны памятников истории и культуры, установленные в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством РФ вокруг памятников истории и культуры республиканского и местного значения, относятся соответственно к зонам охраны ОКН федерального и регионального значения. Таким образом, исследуемая охранная зона является действующей.

Из решения об утверждении режима охранной зоны следует, что на ее территории разрешаются все виды производственной деятельности со следующими ограничениями:

1) подлежат согласованию с администрацией Объекта наследия и федеральным органом охраны объектов культурного наследия:

а) проекты планировки и застройки населенных пунктов, объектов отдыха и туризма, существующих и вновь создаваемых населенных пунктов, **размещение садоводческих товариществ и дачных поселков**;

б) сплошные рубки леса;

в) разработка и добыча полезных ископаемых;

2) запрещаются:

а) засорение территории промышленными и бытовыми отходами любого вида;

б) нарушение почв, вызывающее эрозию, размывы и обвалы;

в) любая деятельность, наносящая ущерб отдельным памятникам, их зонам отчуждения и охранным знакам;

г) самовольные археологические раскопки, сбор или добыча археологических находок с целью присвоения, как с поверхности, так и при раскопках.

Таким образом, для создания Партнерства необходимо было получить согласование администрации Объекта наследия и федерального органа охраны объектов культурного наследия. В связи с этим мы рекомендуем запросить информацию о наличии такого согласования у Продавца и у администрации Объекта наследия.

4.4. Зеленые насаждения

На текущий момент на Участке располагается большое количество зеленых насаждений, которые не отнесены к землям лесного фонда. В связи с этим необходимо учитывать специальный режим их вырубки, установленный Законом об охране зеленых насаждений в Московской области[19]. Зелеными насаждениями признается древесная, древесно-кустарниковая, кустарниковая и травянистая растительность как искусственного, так и естественного происхождения[20], а также иная растительность[21]. Вырубкой зеленых насаждений являются процессы валки **деревьев и кустарников**, а также иные

технологически связанные с ними процессы, влекущие прекращение роста таких деревьев и кустарников[22].

Среди случаев, в которых может проводиться вырубка деревьев и кустарников, выделяются в том числе:

1) осуществление строительства объектов капитального строительства (**далее ОКС**) и линейных объектов;

2) размещение и установка объектов, не являющихся ОКС[23].

При этом вырубка может производиться только на основании разрешения, выданного администрацией муниципального округа[24]. Разрешение выдается по обращению собственника (правообладателя) земельного участка или уполномоченного им лица в порядке, установленном административным регламентом[25].

4.4.1. Компенсационное озеленение и компенсационная стоимость

Компенсационное озеленение проводится в обязательном порядке во всех случаях вырубки и уничтожения зеленых насаждений, за некоторыми исключениями[26]. Компенсационное озеленение включает мероприятия по воспроизводству зеленых насаждений взамен уничтоженных или поврежденных и производится за счет средств физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в интересах или вследствие действий которых произошло уничтожение насаждений[27]. При этом указанные лица вправе возместить компенсационную стоимость взамен компенсационного озеленения, размер которой определяется по специальной методике[28].

Таким образом, для вырубки деревьев и кустарников необходимо получить разрешение, а также провести компенсационное озеленение либо возместить компенсационную стоимость. Следует учитывать и административную ответственность, установленную за самовольное повреждение и уничтожение зеленых насаждений.

Вместе с тем установлены случаи, при которых разрешение на вырубку, компенсационное озеленение и уплата компенсационной стоимости не требуются.

Например, для вырубки плодовых и ягодных культур, винограда, декоративных кустарников, саженцев, сеянцев, корневой поросли на земельных участках, находящихся в частной собственности и предназначенных для ведения садоводства и огородничества, индивидуального жилищного строительства, не требуются разрешение, компенсационное озеленение[29] и возмещение компенсационной стоимости.

Таким образом, если растительность на Участке относится к перечисленным видам, вырубка деревьев и кустарников на нем возможна без разрешения и без компенсационного озеленения.

4.4.1.1. Административная ответственность

Статьей 6.15 Кодекса Московской области об административных правонарушениях[30] предусмотрена ответственность за повреждение или уничтожение зеленых насаждений. Одним из правонарушений является самовольная вырубка деревьев и кустарников на землях, не входящих в лесной фонд, влекущая наложение на граждан административного штрафа в размере от 1 000 до 2 500 руб. за каждое дерево и куст[31].

Привлечение виновных лиц к ответственности не освобождает от обязанности возместить вред, причиненный вырубкой зеленых насаждений, в соответствии с методикой расчета компенсационной стоимости или стоимости компенсационного озеленения[32].

4.5. Противопожарные расстояния (разрывы)

В непосредственной близости от Участка располагаются земли лесного фонда, в связи с чем необходимо учитывать особые требования к использованию граничащих с ними территорий, в частности требования о противопожарных расстояниях.

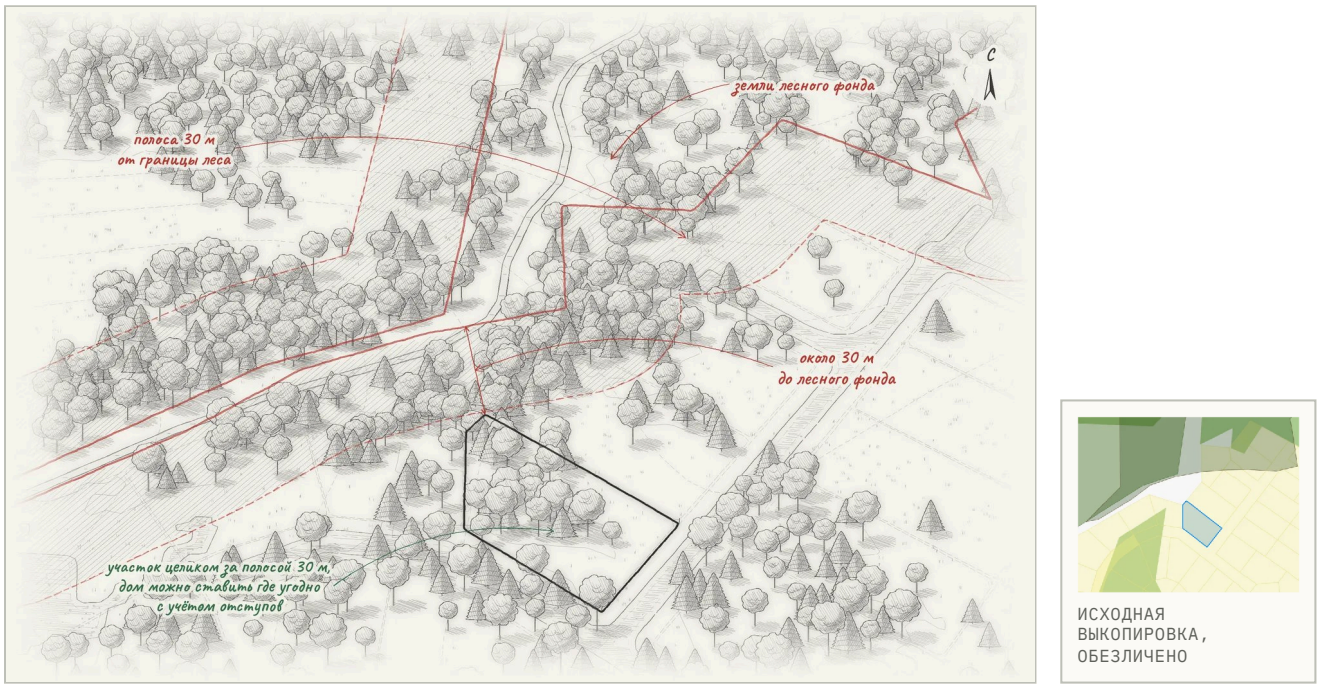


Рисунок 8. Земли лесного фонда. От северного угла участка до границы земель лесного фонда около 30 м (наш замер по картам). Серой штриховкой показана полоса 30 м от границы леса. Участок лежит за её пределами, поэтому положение дома на участке определяют обычные отступы.

В соответствии с п. 36 ст. 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) представляет собой нормированное расстояние между зданиями, сооружениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара. В силу ч. 2 ст. 69 указанного закона противопожарные расстояния должны обеспечивать нераспространение пожара от лесных насаждений до зданий и сооружений.

Из п. 4.14 свода правил СП 4.13130, утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288, следует, что противопожарные расстояния от жилых домов на приусадебных или садовых земельных участках до границ лесных насаждений должны составлять не менее 30 м. Их можно уменьшить до 15 м, если наружные стены, отделка и кровля дома

выполнены из материалов группы горючести не ниже Г1 или распространения пламени РП1. Для садовых домов и хозяйственных построек расстояние составляет не менее 15 м. Указанные **расстояния определяются как наименьшее расстояние от наружных конструкций зданий и сооружений до границы лесного массива**. Режим противопожарного расстояния должен быть учтен при проектировании жилого дома.

Судебная практика показывает[33], что нахождение объектов в противопожарном разрыве влечет риск того, что уполномоченный орган выдаст предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности. Уполномоченные органы, как правило, не конкретизируют, каким образом необходимо устранить нарушение. Отсутствие в предписании указания на конкретные действия истолковывается судами как свобода выбора способа устранения нарушений, включая выполнение любых дополнительных мероприятий по уменьшению пожарного риска применительно к противопожарному расстоянию между зданиями и границами лесных насаждений[34].

В силу абз. 7 п. 4.14 СП 4.13130 допускается сокращение противопожарных расстояний при условии разработки дополнительных противопожарных мероприятий, обеспечивающих ограничение распространения пожара.

В частности, для жилых домов при сокращении противопожарных расстояний для подтверждения безопасности людей может быть использована расчетная методика ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность. Общие требования» с учетом дополнительных мероприятий организационно-технического характера, обеспечивающих нераспространение пожара между объектами защиты, в том числе подтвержденных расчетами передачи лучистой энергии[35].

Таким образом, при проектировании и строительстве дома потребуется учитывать установленные противопожарные расстояния. В связи с удаленностью Участка от земель лесного фонда мы оцениваем указанный риск как малозначительный.

4.6. Газораспределительная сеть

Из проекта организации и застройки территории следует, что в относительной близости от Участка планируется размещение газораспределительной сети.

Для защиты газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны. Порядок определения границ **охранных зон газораспределительных сетей**, условия использования земельных участков в их пределах и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению сетей, установлены Правилами охраны газораспределительных сетей[36].

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны (подп. «а» и «б» п. 7 Правил охраны газораспределительных сетей):

1) вдоль трасс наружных газопроводов в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии **2 метров** с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы в виде территории, ограниченной условными

линиями, проходящими на расстоянии **3 метров** от газопровода со стороны провода и **2 метров** с противоположной стороны.

В зависимости от материала газопровода его охранная зона составляет **2 метра** с каждой стороны **или 3 метра** со стороны провода и **2 метра** с противоположной стороны. В пределах охранных зон в том числе запрещены строительство **объектов жилищно-гражданского** и производственного назначения, огораживание и перегораживание охранных зон, препятствование доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, их обслуживанию и устранению повреждений.

Иная хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, связанная с нарушением поверхности земельного участка и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется **на основании письменного разрешения** эксплуатационной организации (п. 16 Правил охраны газораспределительных сетей).

При этом лица, намеревающиеся производить работы в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ **пригласить представителя эксплуатационной организации** на место производства работ.

Эксплуатационная организация обязана обеспечить своевременную явку своего представителя к месту производства работ для указания трассы газопровода и контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности газораспределительной сети (п. 23 Правил охраны газораспределительных сетей).

В отношении газопроводов устанавливаются не только охранные зоны, но и минимально допустимые расстояния. Охранная зона является ЗОУИТ и подлежит внесению в ЕГРН[37], а минимально допустимые расстояния определяются при проектировании и строительстве газораспределительной сети в целях обеспечения ее безопасности.

Нормативы минимальных расстояний от газораспределительной сети установлены сводом правил СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»[38]. Основной целью данного свода правил является установление нормативов для возведения газораспределительных сетей, однако суды применяют его и при возведении **иных строений** рядом с газораспределительными сетями[39].

В зависимости от рабочего давления и диаметра газопровода устанавливаются минимальные расстояния от газораспределительных сетей до фундаментов зданий от 2 до 20 метров[40]. В пределах минимальных расстояний строительство таких зданий запрещено.

Таким образом, при осуществлении хозяйственной деятельности на Участке потребуется соблюдать установленные требования охраны газораспределительных сетей.

---

1. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15.04.2021 № 88-10665/2021, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.03.2021 № 33-КГ20-9-К3. ↩

2. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 29.05.2025 № 88-8304/2025. ↩

3. Генеральный план муниципального образования размещен в ФГИС ТП. ↩

4. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 29.11.2018 № 35-АПГ18-16, определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12.01.2017 № 56-АПГ16-30. ↩

5. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 20.11.2019 № 50-АПА19-12, апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 05.06.2019 № 53-АПА19-18. ↩

6. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 27.07.2022 № 78-КАД22-11-К3. ↩

7. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 05.02.2020 № 18-АПА19-97. ↩

8. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014), кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.11.2019 № 35-КА19-5, апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 27.07.2016 № 89-АПГ16-5. ↩

9. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 15.06.2022 № 75-КАД22-1-К3, постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2024 № Ф05-34036/2023 по делу № А41-89753/2022, апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 17.04.2025 по делу № 66а-656/2025, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2025 № 08АП-11922/2024 по делу № А70-9199/2023. ↩

10. ПЗЗ опубликованы на официальном сайте администрации муниципального округа. ↩

11. См. ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства». ↩

12. Также отметим, что выращивание сельскохозяйственных культур для собственных нужд является не формой сельскохозяйственного производства, а формой ведения личного подсобного хозяйства. См. ст. 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». ↩

13. См. ч. 3 ст. 9, ч. 9 и 10 ст. 31, п. 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ, определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 29.11.2018 № 35-АПГ18-16. ↩

14. См. ч. 1 ст. 65 ВК РФ. ↩

15. См. ч. 2 ст. 65 ВК РФ. ↩

16. См. ч. 15 ст. 65 ВК РФ. ↩

17. См. ч. 17 ст. 65 ВК РФ. ↩

18. См. ч. 16 ст. 65 ВК РФ. ↩

19. Закон Московской области от 16.06.2025 № 100/2025-ОЗ «Об охране зеленых насаждений в Московской области» (**далее Закон об охране зеленых насаждений в Московской области**). Сведения приведены на дату заключения. ↩

20. См. абз. 2 ст. 1 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

21. Живые изгороди, кулисы, боскеты, газоны, живой напочвенный покров, цветники, различные виды посадок. ↩

22. См. абз. 4 ст. 1 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

23. См. ч. 1 ст. 4 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

24. См. правила благоустройства территории муниципального округа, утвержденные решением представительного органа. ↩

25. См. правила благоустройства территории муниципального округа и административный регламент администрации муниципального образования. ↩

26. См. ч. 1 ст. 5 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

27. См. ч. 2 ст. 5 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

28. См. ст. 6 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. Методика утверждена представительным органом муниципального образования. ↩

29. См. ч. 5 ст. 5 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

30. Закон Московской области от 04.05.2016 № 37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях». ↩

31. См. ч. 2 ст. 6.15 Кодекса Московской области об административных правонарушениях. Сведения приведены на дату заключения. ↩

32. См. ч. 2 ст. 7 Закона об охране зеленых насаждений в Московской области. ↩

33. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2023 № 18АП-3279/2023 по делу № А07-18365/2021, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2023 № 21АП-928/2023 по делу № А83-25628/2021. ↩

34. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2023 № 18АП-3279/2023 по делу № А07-18365/2021. ↩

35. Письмо МЧС России от 18.02.2015 № 19-2-4-610 «О рассмотрении обращения». ↩

36. Правила утверждены постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878. ↩

37. См. подп. 6 ст. 105 и п. 24 ст. 106 ЗК РФ. ↩

38. Утвержден приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 780. ↩

39. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.04.2018 № Ф06-20290/2017 по делу № А12-39842/2016, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.08.2015 № Ф09-4370/15 по делу № А60-41009/2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2022 № 10АП-2414/2022, 10АП-2505/2022 по делу № А41-61262/2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2020 № 10АП-22062/2019 по делу № А41-47479/2019, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2018 № 13АП-21849/2017 по делу № А56-39484/2015, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2022 № 20АП-6797/2022 по делу № А62-6529/2020. ↩

40. См. приложение В* к СП 62.13330.2011. ↩

Рисунки нарисованы по данным НСПД (границы участков, здания, зоны с особыми условиями, земли лесного фонда), проекта организации и застройки, открытой карты (© участники OpenStreetMap) и цифровой модели рельефа. На всех эскизах север вверху. Спутниковый снимок использован только как ориентир для деревьев и проездов. Рядом с каждым рисунком миниатюра исходной выкопировки, кадастровые номера, подписи и коды зон на ней скрыты.

Частые вопросы о заключении по участку

Что входит в юридическое заключение по участку?

Что означает светофор в матрице рисков?

Откуда берутся сведения для заключения?

Почему важна дата заключения?

Проверим ваш участок

Пришлите кадастровый номер. Адвокат соберёт сведения из государственных реестров, нарисует второй слой и подпишет заключение.

срок 3 рабочих дня · заключение, матрица рисков, эскизы

~~15 000 ₽~~

10 000 ₽ *сейчас*