



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2025 № 1822-ПП

г. Красногорск

**Об утверждении требований к развитию территорий, в границах которых
предусматривается строительство индивидуальных жилых домов
и садовых домов**

В соответствии с Законом Московской области № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области» Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые требования к развитию территорий, в границах которых предусматривается строительство индивидуальных жилых домов и садовых домов.

2. Министерству информации и молодежной политики Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Первый Вице-губернатор
Московской области – Председатель
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

069979 *

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Московской области
от 26.12.2025 № 1822-ПП

ТРЕБОВАНИЯ

к развитию территорий, в границах которых предусматривается строительство индивидуальных жилых домов и садовых домов

I. Область применения

1. Требования к развитию территорий, в границах которых предусматривается строительство индивидуальных жилых домов и садовых домов (далее – требования к ИЖС), применяются при комплексном развитии территории в целях индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства (далее – территория ИЖС).

2. Соблюдение требований к ИЖС обеспечивается в рамках исполнения обязательств в соответствии с договором о комплексном развитии территории.

3. Застройщик в рамках реализации договора о комплексном развитии территории представляет информацию и отчетность в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области (далее - Комитет) о соблюдении требований к ИЖС в порядке и сроки, установленные условиями заключенного договора, но не реже чем 2 раза в год. Информация и отчетность о соблюдении требований к ИЖС подлежит опубликованию на официальном сайте застройщика и Комитета.

II. Общие требования к планировочным решениям территории ИЖС

4. Планировочная организация территории ИЖС должна формироваться с учетом ландшафтных и других особенностей территории.

5. При проектировании, планировке и застройке территории ИЖС должны обеспечиваться рациональное природопользование и формирование безопасной среды обитания населения.

6. При формировании планировочной структуры территории ИЖС необходимо предусматривать взаимоувязанное размещение жилых, общественных зданий и сооружений, инженерной (коммунальной) инфраструктуры, проездов, а также иных объектов и территорий.

7. Минимальный размер земельных участков для индивидуальной жилой застройки или ведения садоводства необходимо принимать не менее 600 кв.м

(допускается – 400 кв.м, но не более 20% от общего количества земельных участков для индивидуальной жилой застройки или ведения садоводства).

8. При застройке индивидуального земельного участка не рекомендуется размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед жилым строением со стороны улиц и проездов.

9. Расстояние от индивидуального жилого дома до границы земельного участка, смежной с дорогой или проездом, следует принимать с учетом градостроительных регламентов, но не менее 3 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка измеряются в соответствии с требованиями СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) и должны быть:

- от жилого (садового) дома – 3 м;
- отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома) с помещениями для содержания сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов – 4 м;
- других хозяйственных построек – 1 м.

10. На территорию ИЖС с числом земельных участков до 50 допускается предусматривать один автомобильный въезд, от 50 и более – не менее двух автомобильных въездов.

11. При организации автомобильного въезда на территорию ИЖС следует предусматривать его организацию с учетом требований таблицы 1 минимум на одном автомобильном въезде.

Таблица 1

№	Автомобильный въезд на территорию ИЖС (минимальные требования)	
	Территория ИЖС внутри ЦКАД	Территория ИЖС за ЦКАД
1	Средства размещения информации (информационный стенд)	Средства размещения информации (информационный стенд)
2	Освещение	Освещение
3	Помещение для охраны территории с санитарным узлом	-
4	Сооружение для хранения средств пожаротушения	Сооружение для хранения средств пожаротушения
5	Круглосуточное видеонаблюдение система «Безопасный регион»	Круглосуточное видеонаблюдение система «Безопасный регион»
6	Лавочка, урна	Лавочка, урна
7	Парковка для автомобилей	Парковка для автомобилей

Ворота автомобильных въездов на огражденную территорию ИЖС должны обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей и иметь ширину не менее 3 м. При наличии конструкций, ограничивающих высоту автомобильного въезда, высотная отметка низа данных конструкций от уровня проезжей части должна быть не менее 4,5 м.

На информационном стенде должна содержаться следующая информация:

схема размещения земельных участков, жилых и садовых домов, улиц и проездов, QR Code, ведущий на сайт территории ИЖС (при наличии);

номера телефонов службы спасения, скорой помощи, полиции, службы эксплуатации и другая информация для жителей.

III. Транспортное обслуживание территории

12. Территория ИЖС должна быть соединена с автомобильной дорогой общего пользования. Дороги и проезды на территории ИЖС следует проектировать в виде непрерывной системы, обеспечивающей проезд транспорта ко всем зданиям, сооружениям и домам.

13. Дороги и проезды должны обеспечивать доступ ко всем объектам, расположенным или планируемыми к размещению на территории ИЖС.

14. Проезжая часть дорог и проездов должна иметь твердый вид покрытия.

15. Расчетные параметры:

ширина дорожного полотна – не менее 3,5 м при одностороннем движении, не менее 6 м при двустороннем движении;

ширина тупикового проезда – не менее 4,5 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарных автомобилей размером не менее чем 15x15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

При проектировании коммуникаций для пешеходного движения следует устраивать тротуары вдоль дорог и проездов.

Ширина пешеходной части (тротуаров) должна составлять не менее 2 м при размещении с одной стороны проезжей части, не менее 1,2 м при размещении с двух сторон проезжей части, в тупиковых проездах – не менее 1,2 м (допускается размещение в одной стороне).

16. Безопасность дорожного движения транспортных средств и пешеходов обеспечивается согласно мероприятиям Проекта организации дорожного движения (далее – ПОДД), разработанного в соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 18.02.2025 № 49 «Об установлении требований к составу и содержанию документации по организации дорожного движения».

Подготовка, согласование и утверждение ПОДД должны осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

17. Территория ИЖС должна быть обеспечена пассажирским транспортом общего пользования. Пешеходную доступность от остановок общественного

транспорта следует предусматривать с предельным расстоянием не более 800 метров от входа и (или) въезда на территорию ИЖС.

18. Рекомендуется предусмотреть размещение велосипедной дорожки от остановки общественного транспорта до входа и (или) въезда на территорию ИЖС.

IV. Организация стоянок автомобилей

19. Места постоянного хранения автомобилей следует размещать в пределах земельного участка для индивидуальной жилой застройки или ведения садоводства.

20. Места временного хранения автомобилей следует размещать вдоль проезжей части с устройством карманов для стоянки транспортных средств из расчета: 1 машино-место на 5 земельных участков (размер индивидуальных земельных участков 400 – 1000 кв.м), 1 машино-место на 10 земельных участков (размер индивидуальных земельных участков 1000 - 2000 кв.м), 1 машино-место на 20 земельных участков (размер индивидуальных земельных участков свыше 2000 кв.м).

21. Необходимо предусмотреть организацию стоянки автомобилей и кратковременной остановки транспорта для посадки и высадки пассажиров на территории рядом с въездом на территорию ИЖС в размере 5 машино-мест, в том числе для школьного автобуса или спецтехники – 1 машино-место. Необходимо обеспечить твердый вид покрытия площадок автостоянок. Для устройства покрытия допускается применение газонной бетонной решетки.

22. Запрещено размещение мест для хранения автотранспорта в зоне контейнерных площадок и зонах остановки спецтранспорта экстренных служб.

V. Обустройство территории

23. При обустройстве территории ИЖС необходимо учитывать показатели минимальной обеспеченности объектами и элементами, приведенные в таблице 2 требований к ИЖС.

Таблица 2

№	Наименование объектов и элементов	Показательности обеспеченности
1	Территория, предназначенная для размещения спортивных и детских игровых комплексов	не менее 2,4% общей территории ИЖС
2	Территория многоцелевого назначения для организации культурно-досуговых мероприятий (организация досуга, проведение праздничных и организационных мероприятий)	Размер территории определяется заданием на проектирование

3	Площадка с контейнерами для сбора твердых коммунальных отходов	Размер площадки – не менее 0,03 кв.м/чел. (минимальный размер 10 кв.м)
4	Площадка с бункером для сбора крупногабаритных отходов	Размер площадки – не менее 27 кв.м
5	Озеленение	Размер территории определяется заданием на проектирование

Площадь обустройства должна составлять не менее 15% от общей площади территории ИЖС.

24. Все площадки, указанные в Таблице 2 требований к ИЖС, должны быть: выполнены в одном уровне с пешеходными подходами к ним без перепада высот;

обеспечены видеонаблюдением с подключением к системе программно-технических комплексов видеонаблюдения «Безопасный регион».

25. При размещении площадок для сбора отходов необходимо:

1) обеспечивать удобный подъезд транспорта для очистки контейнеров и бункеров. Контейнерные площадки размещают при въезде на территорию ИЖС на проездах шириной не менее 4,5 м, в случае размещения на тупиковом проезде необходимо предусматривать площадки для разворота транспорта размером не менее чем 15x15 м;

2) определять места, свободные от надземных и подземных сетей инженерно-технического обеспечения;

3) предусматривать установку дорожных знаков и нанесение разметки на проезжую часть, запрещающих остановку или стоянку транспортных средств;

4) предусматривать приспособления для беспрепятственного пешеходного доступа к ним и использования их инвалидами и другими маломобильными группами населения;

5) предусматривать твердое покрытие площадки.

26. При проектировании ограждений территории ИЖС, необходимо учитывать требования, указанные в таблице 3 требований к ИЖС.

Таблица 3

№	Требования к ограждениям	
	Территория внутри ЦКАД	Территория за ЦКАД
1	Ограждение по границе (периметру) всей территории ИЖС обязательно	Ограждение по границе (периметру) всей территории ИЖС не обязательно

		(в случае наличия, ограждение должно соответствовать требованиям к ИЖС)
2	Единый стиль ограждений индивидуальных земельных участков обязателен	Единый стиль ограждений индивидуальных земельных участков не обязателен

27. На дорогах, территориях спортивных и детских игровых комплексов, общих территориях должны быть предусмотрены мероприятия по созданию системы наружного освещения.

28. Настоящий раздел не распространяется на планирование и осуществление мероприятий по благоустройству территорий муниципальных образований Московской области органами местного самоуправления.

VI. Пожарная безопасность

29. Территория ИЖС должна быть обеспечена наличием источника противопожарного водоснабжения, которым могут быть централизованные и (или) нецентрализованные системы водоснабжения, водные объекты, пожарные резервуары.

30. Системы противопожарного водоснабжения следует проектировать в соответствии с требованиями свода правил СП 31.13330 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», свода правил СП 8.13130 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности» и иными нормативных документов по пожарной безопасности.

VII. Инженерные системы

31. Территория ИЖС должна быть обеспечена следующими коммуникациями:
 электроснабжение;
 газоснабжение;
 водоснабжение;
 водоотведение;
 связь.

32. Минимальная потребность в электрической энергии для одного домовладения составляет 15 кВт. В случае если площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки или ведения садоводства превышает 1500 кв. м, указанная минимальная нагрузка увеличивается на 1 кВт за каждые последующие полные 100 кв. м площади. При этом расчет разрешенной электрической мощности проводится с учетом коэффициента набора равного 0,65, а также коэффициента участия в максимуме нагрузки на трансформаторной подстанции равного 0,9.

Линии электропередачи 0,4-20 кВ могут выполняться как в кабельном исполнении, так и воздушном. Для сети 6-20 кВ рекомендуется применять петлевую (кольцевую) или двухлучевую схему электроснабжения. Схема электроснабжения внутри территории ИЖС должна быть согласована с сетевой организацией, к сетям которой будет осуществляться технологическое присоединение.

При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6 - 20 кВ расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м.

33. Освещение улиц территорий ИЖС выполняется светильниками, располагаемыми на опорах, при этом опоры наружного освещения должны обеспечивать возможность размещения оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи и контактной сети (далее – опоры двойного назначения).

Размещение и реконструкция опор двойного назначения, монтаж и подключение оборудования базовых станций к сетям электропитания и связи выполняются в соответствии с проектной и рабочей документацией.

34. Минимальная потребность в газоснабжении для одного домовладения площадью 200 кв.м и менее составляет 3,8 м³/час, площадью более 200 кв.м – 7 м³/час. Наличие технической возможности подключения, а так же расчет необходимой мощности газораспределительного пункта и трассировка внутриплощадочных сетей газоснабжения подлежат согласованию с ресурсоснабжающей организацией.

35. Водоснабжение в границах территории ИЖС обеспечивается организацией водозаборного узла и внутриплощадочных сетей водоснабжения. Минимальная потребность в водоснабжении на одно домовладение составляет 1,5 кубометра в сутки. При исходной концентрации в воде железа, превышающей 5-10 мг/л необходимо предусматривать станцию обезжелезивания.

36. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков в границах территории ИЖС обеспечивается с использованием централизованных систем водоотведения (канализации) или локальных сооружений (септиков глубокой биологической очистки).

При устройстве централизованных систем водоотведения с очистными сооружениями должна быть обеспечена организация сброса в водный объект или в централизованные муниципальные системы водоотведения.

На территориях ИЖС в пределах ЦКАД с количеством проектируемых домовладений 500 и более, за пределами ЦКАД – площадью 100 га и более с количеством проектируемых домовладений не менее 580, должна быть организована централизованная система водоотведения хозяйственно-бытовых стоков в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами.

37. Водоотведение дождевых и талых вод в границах территории ИЖС обеспечивается с устройством систем ливневой канализации открытого или закрытого типа. При этом устройство систем ливневой канализации открытого типа допускается только при устройстве централизованных систем водоотведения хозяйственно-бытовых стоков.

При устройстве ливневой канализации закрытого типа должна быть обеспечена организация сброса очищенных стоков в водный объект или в централизованные муниципальные системы ливневой канализации.

При отсутствии возможности организации сброса сточных вод в естественные водоемы допускается формирование открытого водного резервуара (пруда) для организации сброса очищенных стоков. В этом случае создание и эксплуатация таких объектов производится с учетом требований природоохранного законодательства и законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия человека.

В случае наличия или создания водного резервуара (пруда) необходимо создание рекреационной зоны и его обустройство с целью вовлечение в комплексное обустройство территории ИЖС.

38. Подземные инженерные сети следует размещать в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). Необходимость устройства защитных конструкций инженерных коммуникаций определяется при проектировании.

39. На территории ИЖС должна быть предусмотрена возможность оказания услуг по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» различным операторам связи/провайдерам.

40. При проектировании территорий ИЖС должны быть соблюдены технические требования, используемые при подключении к Системе «Безопасный регион», и рекомендации к сетям связи общего пользования, утвержденные Министерством государственного управления, информационных технологий и связи Московской области.

41. Системы круглосуточного видеонаблюдения с подключением к Системе «Безопасный регион» должны быть выполнены в соответствии с Общими техническими требованиями к программно-техническим комплексам видеонаблюдения Системы «Безопасный регион», утвержденными Министерством государственного управления, информационных технологий и связи Московской области.

