



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

05.11.2019 № 14-10770-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

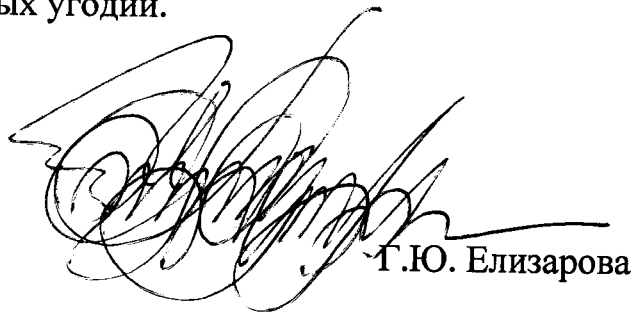
ФГБУ «ФКП Росреестра»

**Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым**

**Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 16.09.2019 № 14-09179-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.09.2019 № ОГ-Д23-8897 по вопросу государственной регистрации права собственности на жилой дом, созданный на земельном участке в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенном для ведения садоводства, расположенном в границах территориальной зоны сельскохозяйственных угодий.

Приложение: на 8 л.



Г.Ю. Елизарова

Входящий

Минэкономразвития России

Рег. № 13631-ОГ от 03.09.2019 Гриф Общий

Вид: Обращение гражданина Срочность: Обычная экз. №:

Корр: .

Кому: Минэкономразвития России

Тип доставки: Портал Состав: 2 Количество экз.: 1

Содержание: Об отказе Управления Росреестра в регистрации жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для садоводства.

Категории: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним Ввел данные: Служба МЭДО

Связанные документы:

Файлы документа: Обращение.rtf

Резолюции:

Управление «Росреестра» отказывает в регистрации жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для садоводства», обосновывая это тем что данный участок входит в территориальную зону СХ-1 - зона сельскохозяйственных угодий. Согласно п.2 ст.5 Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 2) статью 70

«12. До 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего Федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и

огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

13. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия прав, подлежащих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- 1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Прошу разъяснить обоснованно ли Управление «Росреестра» в регистрации?

1 отказывает



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.09.2019 № 14-09179-ТБ/19

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На № 13631-ОГ от 03.09.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.09.2019 № Д23и-30349 обращение, _____, сообщает.

Как доложило Управление Росреестра _____ (далее – Управление), заявитель с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, расположенный на земельном участке с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования – «для садоводства», в Управление не обращался.

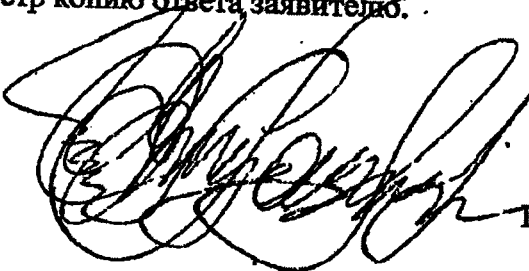
Учитывая положения пункта 2 статьи 7, статьи 77, абзаца второго пункта 1 статьи 78, пунктов 1, 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частей 12, 13 статьи 70, пункта 5 части 1 статьи 26, статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», на наш взгляд, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на построенные на земельных участках с видом разрешенного использования – «для садоводства», с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», относящихся к сельскохозяйственным угодьям, жилые дома не согласуется с требованиями действующего законодательства.

Министерство
экономического развития
Российской Федерации
Департамент недвижимости

Для более полного рассмотрения обращения направляем копию письма
Управления от 12.09.2019 № 02/07-21029ТТ с приложениями.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.

Приложение: на 9 л.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: minoconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

30.09.2019 № ОГ-Д23-8897

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 13631-ОГ от 3 сентября 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросу отказа в осуществлении государственной регистрации права собственности на жилой дом, созданный на земельном участке в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенном для ведения садоводства, расположенном в границах территориальной зоны сельскохозяйственных угодий, и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование)

Мин / 05096
01.10.2019
4

федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) строительство объектов капитального строительства, в том числе жилых домов, на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

При этом согласно статье 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью 12 Закона № 218-ФЗ, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ.

Вместе с этим следует отметить, что согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 41 Земельного кодекса).

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

При этом согласно статье 79 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, а также не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Как предусмотрено частью 9 статьи 35 Градостроительного кодекса в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Частью 10 статьи 35 Градостроительного кодекса установлено, что в состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, исходя из положений законодательства о градостроительной деятельности зоны сельскохозяйственных угодий и иные зоны в составе зон сельскохозяйственного использования (в том числе в границах которых допускается ведение гражданами садоводства) являются различными видами «подзон», выделяющихся в составе зон сельскохозяйственного использования.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, для разрешения сложившейся ситуации требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки.

Дополнительно отмечаем, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов. При этом в соответствии с частью 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суде.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

Департамент: