



**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: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

26.12.2019 № ОГ-Д23-11703

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 17650-ОГ от 27 ноября 2019 г. - и.п.

Копия: Росреестр

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	МИЭР 06758
Дата	30.12.2019
Листов	3 Прил. —

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на здание, расположенное на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, и 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.

Кроме того, Минэкономразвития России не вправе давать оценку действиям государственных регистраторов, органов государственной власти и местного самоуправления, а также не наделено полномочиями по предоставлению и подтверждению сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 54 Федеральным законом 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) земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования как «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, являются садовыми земельными участками.

При этом в силу положений части 2 статьи 23 Закон № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства 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.

Вместе с этим согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 ЕГРН 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 Закона № 218-ФЗ.

При этом государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в указанном случае осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ.

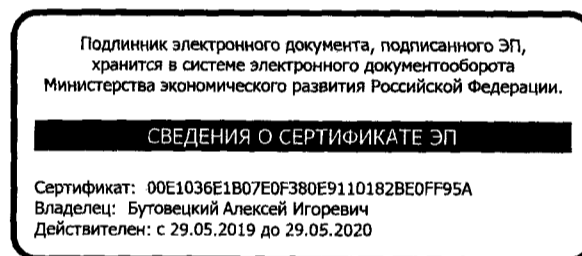
При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 названной статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия

правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- сведениям, содержащимся в ЕГРН;
- предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

В связи с изложенным, полагаем возможным осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в случае если в соответствии с правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом, действовавшим на момент начала строительства такого объекта недвижимости, в отношении земельных участков с указанных видом разрешенного использования была предусмотрена возможность строительства жилого дома.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий

Д.Е. Абрамова
8 (495) 870-29-21 (доб. 12379)
Департамент недвижимости