



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

Ассоциация «СРО «Балтийское
объединение кадастровых инженеров»

info@sroboki.ru

18.05.2018 № ДДМ-2640

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 5 апреля 2018 г. № 1596/БОКИ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Необходимо также отметить, что в соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением Минэкономразвития России непосредственно не уполномочено осуществлять ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов, не уполномочено принимать решения о законности (незаконности) действий по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, государственной регистрации прав на них, признавать недействительным проведенный государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, давать территориальным органам Росреестра и подведомственному ему учреждению указания об отмене принятых решений о государственной регистрации прав, государственном кадастровом учете, давать оценку принятым решениям,

в том числе о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Также обращаем внимание, что вопросы государственной регистрации прав в отношении конкретных объектов недвижимости в соответствии с положением пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к компетенции органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении и (или) отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Вместе с тем, по вопросу о необходимости указания в техническом плане жилого дома, жилого строения, расположенных на земельном участке для ведения дачного хозяйства с категорией земли сельскохозяйственного назначения, сведений о наименовании некоммерческого объединения граждан, в границах которого расположены земельный участок и объект капитального строительства, считаем необходимым отметить следующее.

Положением части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлен исчерпывающий список оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основаниям, не предусмотренным положением вышеуказанной части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ Департамент недвижимости считает недопустимым.

Как доложил Росреестр, по существу приложенных к Вашему обращению уведомлений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в декабре 2017 г. и марте 2018 г. на основании вновь поданных документов Управлением Росреестра по Ленинградской области приняты решения об осуществлении государственного кадастрового учета с присвоением объектам недвижимости кадастровых номеров 47:14:0501002:1001, 47:14:0501007:1081 соответственно.

В конце 2017 г. в Управлении Росреестра по Ленинградской области была проведена разъяснительная работа по вопросам недопустимости принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, в частности,

по причине приостановления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, расположенных на предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства земельных участках, в случае, когда в представленных документах отсутствует информация о некоммерческом объединении граждан, предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ), в котором расположено такое здание, сооружение.

Статьей 8 Закона № 66-ФЗ, установлено, что граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, в том числе на территории соответствующего объединения.

При этом, обращаем Ваше внимание, что согласно подпункту 7 пункта 43 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), в разделе технического плана «Характеристики объекта недвижимости» в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

Если здание, сооружение, объект незавершенного строительства расположены в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения объекта недвижимости в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается наименование такого некоммерческого объединения.

Одновременно, согласно утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 форме декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) в состав Декларации включена строка «Наименование некоммерческого объединения граждан» раздела «Адрес (местоположение) объекта недвижимости».

В связи с вышеизложенным, по мнению Департамента недвижимости, в случае, если к кадастровому инженеру, в рамках заключенного договора подряда на выполнение кадастровых работ, представлена декларация о созданном объекте недвижимости, расположенном в границах земельного участка, вид разрешенного использования и адрес и (или) местоположение которого предполагают расположение земельного участка в границах территории некоммерческого объединения граждан, предусмотренного положением Закона № 66-ФЗ, в соответствующие разделы (адрес, местоположение)

которой не включены сведения о некоммерческом объединении граждан, считаем целесообразным кадастровому инженеру уточнить у заказчика кадастровых работ содержание Декларации.

В случае подтверждения содержащихся в Декларации сведений (отсутствии наименования некоммерческого объединения граждан в разделе «Адрес (местоположение) объекта недвижимости»), кадастровому инженеру надлежит осуществлять подготовку технического плана в строгом соответствии с представленными заказчиком кадастровых работ документами.

Одновременно, по вопросу указания назначения «жилое строение» в техническом плане созданного объекта недвижимости, Департамент недвижимости считает необходимым отметить следующее.

С 1 января 2019 г. вступает в силу Федеральный закон 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), согласно которому:

для целей применения в Законе № 217-ФЗ, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками. Указанные положения не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур (часть 7 статьи 54);

садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей пункт 1 статьи 3);

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «**жилое**», «**жилое строение**», **признаются жилыми домами** (часть 9 статьи 54);

расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами (часть 11 статьи 54);

садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (пункт 2 статьи 3);

садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23).

Возможность указания назначения здания «жилое строение» при его государственном кадастровом учете была введена Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившим в силу в указанной части с 4 июля 2016 г. Вместе с тем, Росреестром, с учетом поэтапного перехода к использованию ФГИС ЕГРН в субъектах Российской Федерации, до настоящего времени не реализована такая возможность при подготовке технического плана здания в электронном виде и при осуществлении государственного кадастрового учета здания. Однако, отсутствие технической возможности указания такого назначения здания в техническом плане объекта недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, не должно являться основанием приостановления осуществления государственного кадастрового учета и ущемлять права граждан на соответствующие объекты недвижимости.

В этой связи с учетом положений Закона № 217-ФЗ в части изменения в силу закона назначения здания с «жилое строение» на «жилой дом» полагаем необходимым в настоящее время до перехода в отдельных субъектах Российской Федерации к ведению ЕГРН с использованием ФГИС ЕГРН – если указанная автоматизированная система

и разработанная для нее xml-схема электронного документа технического плана здания предусматривают возможность указания назначения здания «жилое строение», либо до вступления в силу Закона № 217-ФЗ в отношении здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке, указывать его назначение «жилое» с одновременным включением в раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана обоснования результата кадастровых работ, содержащего информацию о назначении здания «жилое строение».

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин