



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ)**

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург  
тел. (812) 245-26-00, факс (812) 245-26-02  
Почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190000  
e-mail: 78\_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

08 08 2014 № 5/02-01-276

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителю Ассоциации  
Саморегулируемая организация  
«Балтийское объединение  
кадастровых инженеров»

Быкову В.Л.

Рижский пр., д. 3, лит. Б,  
Санкт-Петербург, 190103

Уважаемый Владимир Леонидович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление) в связи с большим количеством обращений по вопросам действий при изготовлении технического плана на жилые строения, созданные на садовом земельном участке (в отсутствие в электронной форме технического плана возможности указать назначение здания – жилое строение), а также вопросов, связанных с возможностью регистрации прав на жилые строения, возведенные на садовых земельных участках, сообщает следующее.

В соответствии с ч.10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

Согласно подп.1 п.17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Учитывая, что вышеуказанное положение закона не предусматривает видов объектов недвижимости, строительство которых возможно на данном участке, выдача разрешения на строительство жилого строения на садовом земельном участке не требуется.

Согласно п.22 ч.1 ст.26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Согласно абз. 3 ч. 2 ст.7 Земельный кодекс Российской Федерации, введенному Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ и вступившему в силу с 26.07.2010, виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" указано, что в соответствии с классификатором, утвержденным п.1 данного приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые *после* вступления данного приказа в силу.

Согласно п. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, *признается действительным* вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Согласно классификатору вид разрешенного использования «садоводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Вид разрешенного использования «ведение садоводства» (ранее – «для садоводства») предполагает осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; *размещение садового дома.*

предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (далее – Закон №66-ФЗ) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Учитывая вышеуказанное, полагаем, что закон допускает возможность возведения на садоводческом земельном участке жилого строения, однако вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать быть указан как «ведение садоводства» (ранее – «для садоводства»).

По вопросу внесения в ЕГРН сведений в подобных случаях, учитывая, что система кадастрового учета позволяет указать в качестве назначения здания либо жилое, либо нежилое (хотя согласно подп. 8 п. 43 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" в отношении здания указывается назначение - "нежилое", "жилое", "многоквартирный дом", "жилое строение"; отношении помещения указывается назначение - "нежилое" или "жилое") полагаем, что с учетом положений Закона №66-ФЗ, следует указывать назначение – жилое, и в обязательном порядке наименование – «садовый дом, жилое строение» либо «жилое строение».

Учитывая невозможность отображения в электронной форме технического плана назначения «жилое строение», а также факт подачи заявлений на постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении жилых домов в подобных случаях, полагаем возможным приостанавливать государственную регистрацию и указывать на то, что на садовом земельном участке в настоящее время может быть расположено здание для проживания с назначением лишь жилое строение, соответственно, необходимо предоставление технического плана на бумажном носителе, в котором кадастровый инженер в ручном режиме сможет указать назначение объекта – «жилое строение».

Заместитель руководителя Управления

А.В. Вьюнов

