

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

ПИСЬМО

от 20 февраля 2023 г. N 14-1390-ТГ/23

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями территориальных органов Росреестра по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий в отношении созданных/реконструированных жилых домов, расположенных на земельных участках с видами разрешенного использования, указанными в части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), в случае, когда для территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, такие виды разрешенного использования не установлены (отсутствуют) и (или) в территориальной зоне установлены "нулевые" предельные параметры разрешенного строительства, сообщает.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ:

до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости;

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ).

В соответствии со статьей 23.1 Закона N 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 (часть 1);

предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами (часть 2).

При этом согласно части 7 статьи 54 Закона N 217-ФЗ для целей применения в Законе N 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. Положения части 7 статьи 54 Закона N 217-ФЗ 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.

Вместе с тем следует отметить, что в рамках реализации положений частей 12 и 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, предусматривающих упрощенный порядок оформления объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

В соответствии с частью 8 статьи 36 ГрК земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Положения частей 12, 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ не предусматривают необходимости соотношения вида разрешенного использования земельного участка с видом разрешенного использования земельного участка, предусмотренным градостроительным регламентом.

Таким образом, если жилой/садовый дом создан/реконструирован на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, при этом такой вид разрешенного использования не установлен (отсутствует) в территориальной зоне, в которой расположен этот земельный участок и (или), соответственно, "нулевые" предельные параметры разрешенного строительства установлены в такой территориальной зоне не для жилых/садовых домов, то данное обстоятельство не может, на наш взгляд, являться основанием

для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении жилых/садовых домов, расположенных на таких земельных участках, вне зависимости от даты утверждения правил землепользования и застройки. (Согласно кассационному определению судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2022 N 41-КАД22-6-К4, градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки города, не предусматривают в качестве предельных (минимальных и максимальных) параметров строительства и реконструкции размеры площади рассматриваемого в деле объекта (жилой дом), поэтому несоответствие площадей в данном случае не могло являться основанием для вывода о несоответствии объекта требованиям градостроительного законодательства.)

При этом наличие в утвержденных в составе правил землепользования и застройки градостроительных регламентах указания на "нулевые" параметры для видов разрешенного использования, предусматривающих строительство жилых/садовых домов, на которые распространяется действие Закона N 217-ФЗ, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на такие жилые/садовые дома в указанных в частях 12 - 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ случаях.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя, необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
Т.А.ГРОМОВА