

Письмо № ОГ-Д23-5056 от 28 апреля 2017 г. относительно возведения строений на земельных участках, предоставленном для ведения садоводства или огородничества.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

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

С учетом положений пункта 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, за разъяснениями относительно порядка применения положений пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в отношении земельных участков, предоставленных для ведения садоводства и огородничества и расположенных в границе населенного пункта полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»:

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);

огородный земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540

(в редакции приказа Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709), предусматривает виды разрешенного использования земельных участков:

– «ведение огородничества», согласно которому такие земельные участки используются для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;

– «ведение садоводства», согласно которому такие земельные участки используются для осуществления 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 статье 1 ГрК РФ объект капитального строительства это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).

Учитывая изложенное, на земельном участке, предоставленном для ведения огородничества, разрешено возведение только таких строений, которые позволяют пребывание там людей, но по своим характеристикам являются временными постройками, а также хозяйственных сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции, на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства – возведение жилого строения.

При этом строительство жилого дома на садовом земельном участке не допускается, в связи с чем на здание с назначением «жилой дом» не может быть осуществлена государственная регистрация права, если такое здание расположено на садовом земельном участке.

При этом, как сообщил Росреестр, в территориальные органы Росреестра, филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» были направлены разъяснения о том, что до ввода в действие новых XML-схем межевой план, технический план, акт обследования представляются в орган регистрации прав в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих (размещенных в настоящее время на официальном сайте Росреестра) XML-схем, в котором предложено рекомендовать кадастровым инженерам указывать

сведения, отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML-схем, в разделе «Заключение кадастрового инженера».