

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ПИСЬМО**

**от 05.11.2019 № 14-10770-ГЕ/19**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 16.09.2019 № 14-09179-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.09.2019 № ОГ-Д23-8897 по вопросу государственной регистрации права собственности на жилой дом, созданный на земельном участке в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенном для ведения садоводства, расположенном в границах территориальной зоны сельскохозяйственных угодий.

Заместитель руководителя  
Г.Ю. Елизарова

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ПИСЬМО**

**от 16.09.2019 № 14-09179-ГЕ/19**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.09.2019 № Д23и-30349 обращение, сообщает.

Как доложило Управление Росреестра (далее - Управление), заявитель с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, расположенный на земельном участке с категорией земель - «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования - «для садоводства», в Управление не обращался.

Учитывая положения пункта 2 статьи 7, статьи 77, абзаца второго пункта 1 статьи 78, пунктов 1, б статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частей 12,13 статьи 70, пункта 5 части 1 статьи 26, статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», на наш взгляд, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на построенные на земельных участках с видом разрешенного использования - «для садоводства», с категорией земель - «земли сельскохозяйственного назначения», относящихся к сельскохозяйственным угодьям, жилые дома не согласуется с требованиями действующего законодательства.

Заместитель руководителя  
Г.Ю. Елизарова

## **МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПИСЬМО от 30.09.2019 № ОГ-Д23-8897**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросу отказа в осуществлении государственной регистрации права собственности на жилой дом, созданный на земельном участке в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенном для ведения садоводства, расположенном в границах территориальной зоны сельскохозяйственных угодий, и в рамках установленной компетенции 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.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным

соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем политом возможным отметить следующее.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона 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) строительство объектов капитального строительства, в том числе жилых домов, 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.

При этом согласно статье 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью 12 Закона № 218-ФЗ, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ.

Вместе с этим следует отметить, что согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенному использованию в соответствии с зонированием территорий.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 41 Земельного кодекса).

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

При этом согласно статье 79 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, а также не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Как предусмотрено частью 9 статьи 35 Градостроительного кодекса в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Частью 10 статьи 35 Градостроительного кодекса установлено, что в состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, исходя из положений законодательства о градостроительной деятельности зоны сельскохозяйственных угодий и иные зоны в составе зон сельскохозяйственного использования (в том числе в границах которых допускается ведение гражданами садоводства) являются различными видами «подзон», выделяющихся в составе зон сельскохозяйственного использования.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, для разрешения сложившейся ситуации требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки.

Дополнительно отмечаем, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов. При этом в соответствии с частью 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суде.

Директор  
Департамента недвижимости  
А.И. Бутовецкий