

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ПИСЬМО

от 26.12.2019 № 14-12803-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 21.10.2019 № 14-10311-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.11.2019 № ОГ-Д23-10126 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий на садовые дома «стена к стене» на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство», расположенных за границами населенного пункта.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ПИСЬМО

от 21.10.2019 № 14-10311-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.10.2019 № Д23и-34899 обращение сообщает.

Позиция Росреестра по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом - блок жилого дома блокированной застройки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ранее направлялась в Минэкономразвития России (в том числе письма Росреестра от 21.06.2017 № 14-07619-ГЕ/17, от 10.07.2017 № 14-08390-ГЕ/17).

Мнение Минэкономразвития России по вопросу постановки на государственный кадастровый учет блоков жилого дома блокированной застройки изложено в письме от 14.03.2017 Кя Д23и-1328, копия которого направлена для сведения и возможного учета в работе в территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя письмом Росреестра от 03.04.2017 № 14-04075-ГЕ/17.

При этом, как указано в обращении, «встречаются случаи строительства садовых домов «стена к стене» на двух смежных земельных участках, что можно назвать блокированной застройкой».

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый дом - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Учитывая положения части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные», утвержденные приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр, из блоков, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком, состоят жилые дома блокированной застройки.

Понятие «садовый дом блокированной застройки» действующее законодательство не содержит.

В этой связи, на наш взгляд, если строительство расположенных на отдельных земельных участках (садовых участках) «садовых домов», речь о которых идет в обращении, осуществлялось в качестве самостоятельных зданий (не имеющих общих стен между собой), стены которых вплотную прилегают друг к другу, учитывая положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие «дома», расположенные на земельных участках, предназначенных для садоводства, могут быть осуществлены в установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке, в том числе при условии, что такие дома были возведены в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами, установленными на момент их строительства.

Просим проинформировать о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 12.11.2019 № ОГ-Д23-10126**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращения по вопросу строительства садовых домов блокированной застройки на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство», расположенных за границами населенного пункта, и 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 федеральными органами исполнительной власти 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, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу оформления прав на садовый дом блокированной застройки.

В соответствии с положениями статьи 3 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) садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Садовым домом является здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

При этом понятие «садовый дом блокированной застройки» в законодательстве отсутствует.

Поскольку часть вопросов, изложенных в Ваших обращениях, входит в компетенцию Минстроя России, была дополнительно запрошена позиция указанного министерства.

Из письма Минстроя России следует, что положения Свода правил СП 4.13.130.2013 «Система противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и

конструктивным решениям» и положений Свода правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения, актуализированная редакция СНиП 30-02-97*» распространяются только на жилые дома.

При этом с учетом положений части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации садовый дом в отличие от жилого дома не является жилым помещением, в связи с этим положения указанных сводов правил при строительстве садовых домов не применяются.

Вместе с этим следует отметить, что согласно части 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, предусмотренном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. №47.

В силу положений частей 1 и 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ, пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) созданный на садовом земельном участке садовый дом должен соответствовать следующим требованиям:

- соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен указанный садовый земельный участок, в том числе требованиям к минимальным отступам от границ земельных участков;

- соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

- размещаться на садовом земельном участке, включенном в территориальную зону, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, предусматривающий возможность строительства садового дома.

Одновременно с этим следует отметить, что правообладатели земельных участков вправе обратиться в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (требований к минимальным отступам от границ земельных участков) если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Также следует отметить, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

2. По вопросу использования земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство», расположенного в границах территории ведения садоводства.

В настоящее время Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее - Классификатор), определены следующие виды разрешенного использования земельных участков, связанные с ведением садоводства: «ведение садоводства» и «земельные участки общего назначения».

При этом в соответствии с Классификатором вид разрешенного использования земельного участка «садоводство» предусматривает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. Возведение объектов капитального строительства на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство» не допускается.

Кроме того, переходные положения части 7 статьи 54 Закона № 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 этим полагаем, что отнесение земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство» к садовому участку в понятии Закона 217-ФЗ возможно при соблюдении следующих условий:

указанный земельный участок предоставлен для целей ведения гражданами садоводства для собственных нужд в соответствии с Законом № 217-ФЗ либо Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан» либо согласно иным ранее действовавшим нормативно-правовым актам, регулировавшим отношения по предоставлению гражданам садовых земельных участков;

в соответствии с документацией по планировке территории либо иным документом, предусмотренным частью 28 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, указанный земельный участок включен в границы территории ведения садоводства.

3. По вопросу оформления прав на ранее построенные блокированные садовые дома на территории садовых товариществ, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, сообщаем.

Исходя из того, что понятие «садовые дома блокированной застройки» в законодательстве Российской Федерации отсутствует, соответственно в законодательстве не предусмотрены особенности их проектирования и строительства, а также особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них.

Директор
Департамента недвижимости
А.И. Бутовецкий