

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

**ПИСЬМО  
от 28.01.2020 N 14-00705-ГЕ/20**

**О НАПРАВЛЕНИИ КОПИИ ПИСЬМА**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 26.12.2019 N Д23и-11703 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства.

Заместитель руководителя  
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 26.12.2019 N ОГ-Д23-11703**

**О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на здание, расположенное на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, и сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. N 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. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Кроме того, Минэкономразвития России не вправе давать оценку действиям государственных регистраторов, органов государственной власти и местного

самоуправления, а также не наделено полномочиями по предоставлению и подтверждению сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 54 Федеральным законом от 29 июля 2017 г. 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) земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, как "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, являются садовыми земельными участками.

При этом в силу положений части 2 статьи 23 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.

Вместе с этим согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ.

При этом государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в указанном случае осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона N 217-ФЗ.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 названной статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 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:

- сведениям, содержащимся в ЕГРН;

- предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

В связи с изложенным, полагаем возможным осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, в случае если в соответствии с правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом, действовавшим на момент начала строительства такого объекта недвижимости, в отношении земельных участков с указанных видом разрешенного использования была предусмотрена возможность строительства жилого дома.

Директор Департамента недвижимости  
А.И.БУТОВЕЦКИЙ