

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 24.01.2020 № Д23и-1970

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросу приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении садовых или жилых домов на земельных участках для ведения садоводства 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.

В силу положений частей 1 и 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), пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) созданные на садовом земельном участке здания и сооружения должны 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.

Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями (часть 4 статьи 6 Закона № 384-ФЗ).

С учетом изложенного, представляется, что если здание возведено на садовом земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то с учетом пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса несоблюдение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с частями 12 и 13 статьи 70 Федерального закона

от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

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.

Вместе с этим в силу положений Закона № 218-ФЗ решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Д.А. Дедова