

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

**ПИСЬМО
от 10 января 2024 г. N 14-0041-ТГ/24**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу, касающемуся осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, сообщает следующее.

Прежде всего, обращаем внимание на то, что приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514/23 (находится на регистрации в Минюсте России) утвержден Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - Новый порядок).

Новым порядком предусмотрены в том числе положения, регламентирующие особенности внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записей о государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества (глава VII.XV). Так, пунктом 198 Нового порядка установлено следующее:

записи о государственной регистрации права общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, иных вещных прав, ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок вносятся в реестр прав, ограничивающий прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН в отношении объектов недвижимости, составляющих имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, в том числе в отношении земельного участка;

в записи о праве общей долевой собственности указываются:

- вид права: слова "общая долевая собственность";
- правообладатель: слова "собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества";
- доля: слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади земельного участка";
- документы-основания: слова "[статья 25](#) Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

На наш взгляд, в настоящее время на основании заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности собственника(ов) земельного(ых) участка(ов), расположенного(ых) в границах территории садоводства или огородничества, на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, необходимо вносить в ЕГРН в отношении соответствующих объектов недвижимости "обезличенную" запись.

При этом, если ранее в ЕГРН в отношении имущества общего пользования, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, были внесены записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности с указанием сведений о правообладателях, а также о размерах долей в праве общей долевой собственности, полагаем возможным применение по аналогии пункта 205 Нового порядка.

Также отмечаем следующее.

1. О документе, являющемся основанием для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом.

В соответствии с [частью 1 статьи 25](#) Федерального закона от 29.07.2017 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) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#), принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии с [подпунктом 3 статьи 39.5](#) Земельного кодекса Российской Федерации, далее - ЗК), а также о передаче недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности садоводческого или огороднического товарищества как юридического лица, в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества ([пункты 4, 6 части 1 статьи 17](#) Закона N 217-ФЗ).

При этом в силу [части 2 статьи 17](#) Закона N 217-ФЗ указанные решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества. Исходя из [части 19 статьи 17](#) Закона N 217-ФЗ, общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

Таким образом, в целях осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом при его передаче из собственности садоводческого или огороднического товарищества как юридического лица, в орган регистрации прав должен быть представлен в том числе протокол общего собрания членов товарищества, оформленный в соответствии с требованиями [Закона N 217-ФЗ](#), в том числе с учетом [частей 25, 28 статьи 17, частей 2, 5 статьи 21](#) Закона N 217-ФЗ.

2. Об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный в общую долевую собственность собственникам земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 39.15](#) ЗК к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка в том числе прилагаются документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, [перечень](#) которых утвержден приказом Росреестра от 02.09.2020 N П/0321 (далее - Перечень).

В частности, согласно [пункту 13](#) Перечня в целях предоставления земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории ведения садоводства или огородничества, в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, в том числе представляется решение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества о приобретении земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, с указанием долей в праве общей долевой собственности каждого собственника земельного участка.

Таким образом, решение уполномоченного органа о предоставлении такого земельного участка в собственность бесплатно должно содержать сведения о размере долей участников общей долевой собственности, указанных в данном решении. При этом, на наш взгляд, отсутствие в таком решении сведений о размере долей участников общей долевой собственности не препятствует внесению в ЕГРН записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования, расположенному в границах территории садоводства или огородничества, по правилам, предусмотренным [пунктом 198](#) Нового порядка, поскольку такой размер определяется в силу прямого указания закона.

3. Об отчуждении садового земельного участка и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся имуществом общего пользования, расположенным в границах территории садоводства или огородничества, и размере государственной пошлины за осуществление соответствующих регистрационных действий.

На основании [части 1 статьи 42](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории.

В этой связи, учитывая пункт 205 Нового порядка, полагаем, что одновременно с осуществлением государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, расположенный в границах такой территории, отчуждаемый по гражданско-правовой сделке, в ЕГРН без заявления:

-погашается запись о зарегистрированном в отношении лица, отчуждающего земельный участок, праве общей долевой собственности (внесенной в ЕГРН с указанием сведений о правообладателе, а также о размере доли в праве общей долевой собственности) в отношении объектов недвижимости, относящихся

к имуществу общего пользования, расположенному в границах территории садоводства или огородничества (при наличии в ЕГРН такой записи);

-вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, по правилам, предусмотренным пунктом 198 Нового порядка.

В указанном случае, на наш взгляд, государственная пошлина в размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации, взимается только за государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок, расположенный в границах такой территории, отчуждаемый по гражданско-правовой сделке.

4. Об изменении вида разрешенного использования земельных участков с "ведение садоводства" на "ведение огородничества" и наоборот.

В соответствии со [статьей 7 ЗК](#) земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Вместе с тем особенности отношений, возникающих в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, в том числе в сфере земельных отношений и градостроительной деятельности, определяются [Законом N 217-ФЗ](#).

Так, [частью 24 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ установлен запрет на изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#) садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее).

Кроме того, следует отметить, что согласно [статьям 3, 4.1](#) Закона N 217-ФЗ:

- садовый земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей ([пункт 1 статьи 3](#));

- огородный земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур ([пункт 4 статьи 3](#));

- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - это территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд ([пункт 8 статьи 3](#));

- в состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения ([часть 1 статьи 4.1](#)).

Таким образом, правовые режимы садовых земельных участков и огородных земельных участков различны, поскольку обуславливают существенные отличия в возможностях использования земельных участков, применительно к которым они установлены. Изменение правового режима отдельных садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, действующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества будет противоречить целям его создания.

В этой связи, на наш взгляд, изменение вида разрешенного использования таких земельных участков с "ведение садоводства" на "ведение огородничества" и наоборот не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом (например, [часть 24 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ).

Т.А.ГРОМОВА