



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 1350
От «23» 06 2023г.

Кадастровым инженерам –
членам СРО АКИ «Поволжье»

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье»), действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, по результатам проведенных консультаций с Управлением Росреестра по Республике Татарстан сообщает следующее.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), до 1 марта 2031 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, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в таком случае осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества

для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – №217-ФЗ).

В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона о регистрации, при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 данной 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 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- 1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

СРО АКИ «Поволжья» отмечает, что положения частей 12 и 13 статьи 70 Закона о регистрации не предусматривают необходимости соотнесения вида разрешенного использования земельного участка с видом разрешенного использования земельного участка, предусмотренным градостроительным регламентом.

Статьей 3 Федерального закона №217-ФЗ установлено, что 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.

На основании абзаца 4 части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден Классификатор

видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор).

В классификаторе содержится описание вида разрешенного использования земельного участка с кодом 13.2 «Ведение садоводства»:

осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

Таким образом, в связи с имеющейся судебной практикой (Решение Советского районного суда города Казани от 21.02.2023 по делу №2а-1591/2023, Апелляционное определение Верховного суда РТ по делу № 33а-8893/2023), а также на основании письма Центрального аппарата Росреестра от 20.02.2023г. №14-1390-ТГ/23, на сегодняшний день стало возможным проведение **учетно-регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства, создаваемых (реконструируемых) на земельных участках с видом разрешенного использования «для ведения садоводства» и расположенных на территории СНТ в случае, если правилами землепользования и застройки установлены нулевые параметры в отношении садовых (жилых) домов, а также вне зависимости от наличия такого вида разрешенного использования в той территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок, на – котором осуществлено строительство/реконструкция садового (жилого) дома.**

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.,
8(843)590-11-00