

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

**ПИСЬМО
от 05.02.2020 N 14-00944-ГЕ/20**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.12.2019 N ОГ-Д23-11463 по вопросу государственной регистрации права собственности на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, находящемся в зоне с особыми условиями использования территории (приаэродромная территория).

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПИСЬМО
от 20.12.2019 N ОГ-Д23-11463**

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса сообщаем.

На основании частей 12, 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о недвижимости) до 1 марта 2021 г. 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 Едином государственном реестре недвижимости (далее - 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 о недвижимости.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о недвижимости, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов в том числе на предмет соответствия сведениям, содержащимся в ЕГРН, предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Как указано в письме Минэкономразвития России от 13 августа 2019 г. N 26559-ВА/Д23и, объем правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении соответствующих объектов недвижимости в указанном в части 12 статьи 70 Закона о недвижимости случае определен в части 13 статьи 70 Закона о недвижимости.

В данном случае государственный регистратор прав не осуществляет проверку на предмет достоверности данных, указанных застройщиком в декларации об объекте недвижимости, или достоверности сведений, указанных кадастровым инженером в техническом плане, в том числе в части года завершения строительства, либо на предмет соответствия ограничениям, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.

При наличии в ЕГРН сведений об ограничениях, указывающих на невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на ограничение параметров строительства таких объектов, несоответствие возведенных объектов таким ограничениям является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости) при условии, что такие ограничения были установлены на момент начала строительства указанных объектов.

Следует отметить, что сам по себе "упрощенный" порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, установленный частями 12 и 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, не освобождает правообладателя земельного участка от необходимости соблюдения ограничений, устанавливаемых в зонах с особыми условиями использования территорий. В частности, необходимо учитывать, что в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила

установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

В силу пункта 3 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

Исходя из части 3 статьи 4 Федерального закона от 1 июля 2017 г. N 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" (далее - Закон N 135-ФЗ), до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Закона N 135-ФЗ), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона N 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона N 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней для аэродрома гражданской авиации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации).

При этом, по информации Управления Росреестра по Московской области, в 2014 г. в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 (далее - Правила), Порядком установления границ полос воздушных подходов на гражданских аэродромах, утвержденным приказом Минтранса России от 9 ноября 2010 г. N 243 (действовавшим до 22 июля 2018 г.), на основании подготовленной в 2014 г. карты (плана) территории в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения о зоне с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

Согласно Правилам выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. N 1460, на приаэродромной территории могут выделяться подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, в том числе третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Учитывая изложенное, полагаем, что при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении указанных в части 12 статьи 70 Закона о недвижимости объектов недвижимости, строительство которых было начато до момента установления соответствующих ограничений,

государственному регистратору прав следует направлять запрос в Федеральное агентство воздушного транспорта (его территориальное подразделение в Московской области) о необходимости наличия согласования размещения конкретного здания, заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий.

Следует отметить, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов. При этом письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

В качестве дополнительной информации считаем необходимым отметить, что Государственной Думой 18 декабря 2019 года принят закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (законопроект N 765483-7), который запланирован к рассмотрению Советом Федерации 23 декабря 2019 года. Его положениями предусматривается, что до 1 января 2022 года установление, изменение или прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий (за исключением случаев, если до 1 декабря 2019 года Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) утверждено положение о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Директор Департамента недвижимости
А.И.БУТОВЕЦКИЙ