

В Минэкономразвития России поступило обращение Заместителя Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации И.А. Яровой по вопросу опубликования в средствах массовой информации сообщений об обязательном оформлении прав граждан на теплицы в связи с вступлением в силу 1 января 2019 г. 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).

В связи с этим, а также с целью недопущения нарушения прав и законных интересов граждан Минэкономразвития России по данному вопросу полагает необходимым отметить следующее.

Законом № 217-ФЗ определяется правовой режим использования садовых и огородных земельных участков.

Так, в соответствии со статьей 3 Закона № 217-ФЗ садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов и жилых домов, являющихся зданиями (то есть объектами капитального строительства и объектами

недвижимости), а также хозяйственных построек и гаражей. При этом хозяйственные постройки, к числу которых относятся и теплицы, могут являться временными, то есть некапитальными постройками. На огородном земельном участке строительство объектов капитального строительства (создание объектов недвижимости) запрещено.

Согласно пункту 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации некапитальные строения, сооружения - это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Принимая во внимание назначение садовых земельных участков и создаваемых на них хозяйственных построек, связанное с удовлетворением гражданами собственных нужд, теплицы, расположенные на таких земельных участках, относятся к временным (некапитальным) объектам, права на которые не подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Следует отметить, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости

носят заявительный характер.

Таким образом, проведение указанных процедур осуществляется по желанию лиц, создавших соответствующие объекты, и только при условии, что данные объекты создавались как объекты капитального строительства и соответствуют признакам недвижимости (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом законодательством Российской Федерации не предусматривается какой-либо обязанности данных лиц по обеспечению осуществления государственной регистрации прав на такие объекты и ответственности за невыполнение данных процедур.

Кроме того, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии

с Законом № 218-ФЗ, в связи с чем проведение кадастровых работ, а соответственно, и осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на теплицы, не являющиеся объектами капитального строительства и не отвечающие признакам недвижимости, не могут быть осуществлены.

