

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

25.12.2023 № 14-12162-ТГ/23

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы
Росреестра

ППК «Роскадастр»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением в силу 01.09.2023 постановления Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (далее – Постановление), с учетом позиции Минэнерго России и Ростехнадзора сообщает следующее.

В соответствии с Постановлением пункты 10 – 12 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила), изложены в новой редакции, в силу которой в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении определенных параметров; при этом наличие письменного разрешения о согласовании строительства сетевыми организациями не требуется.

Положениями частей 12 – 14 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлен упрощенный порядок осуществления государственного кадастрового учета и 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 («дачная амнистия»), а также пределы правовой экспертизы органа регистрации прав.

В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 – 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Таким образом, при проведении органом регистрации прав правовой экспертизы в отношении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в рамках «дачной амнистии», государственным регистратором прав должна проводиться проверка на соответствие ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание; в случае несоблюдения таких ограничений при строительстве соответствующего жилого или садового дома учетно-регистрационные действия должны быть приостановлены.

Вместе с тем, учитывая ограничения, установленные пунктом 10 Правил, на наш взгляд, у государственного регистратора прав отсутствует возможность самостоятельно из представленных для осуществления учетно-регистрационных действий документов установить факт соответствия (несоответствия) построенного здания (жилого или садового дома) таким ограничениям. При этом представление документа, подтверждающего соответствие такого здания

установленным параметрам в границах зоны с особыми условиями использования территории, Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

В силу пункта 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вправе, а при выявлении причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, обязан принять меры по получению дополнительных документов (сведений), необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в частности формирует и направляет в органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления, организации (органы) по учету объектов недвижимости, органы по учету государственного и муниципального имущества, другие органы и организации, располагающие сведениями (документами), необходимыми для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, запросы для получения недостающих или проверки.

В этой связи, на наш взгляд:

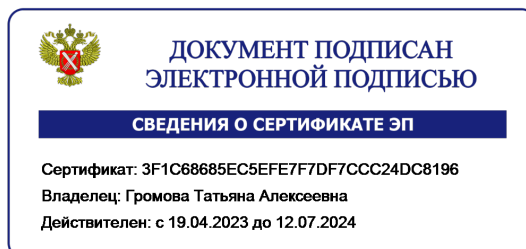
проверка на соответствие параметров жилого или садового дома ограничениям, установленным в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства, должна проводиться государственным регистратором прав при наличии сведений о такой зоне в ЕГРН и (или) в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, и при отсутствии предусмотренного действовавшей до 01.09.2023 редакцией пункта 10 Правил согласования сетевой организации строительства соответствующего объекта;

вопрос о соответствии параметров жилого или садового дома, заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий в рамках «дачной амнистии», ограничениям, установленным в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства, может быть разрешен путем получения государственным регистратором прав соответствующей информации от сетевой организации (организации, которая владеет соответствующим объектом электросетевого хозяйства на праве собственности или ином законном основании) либо от органа власти соответствующего субъекта Российской Федерации на направленный в рамках рассмотрения документов запрос;

при наличии пересечения контура жилого или садового дома с границей охранной зоны объекта электросетевого хозяйства, сведения о которой внесены

в ЕГРН, учетно-регистрационные действия в отношении такого жилого или садового дома должны быть приостановлены.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.



Т.А. Громова