



# Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх. № 238  
От «01» 02 2024г.

Кадастровым инженерам,  
членам СРО АКИ «Поволжье»  
по Республике Татарстан

О включении в состав ТП письма  
сетевой организации о возможности  
размещения ОКС в охранной зоне

## 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, сообщает следующее.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что ранее Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее – Постановление №160) было установлено, что в пределах соответствующих охранных зон без письменного решения о согласовании со стороны сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещались строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

При этом с 01.09.2023г. в Постановление №160 были внесены изменения, в соответствии с которыми на сегодняшний день отменено получение решений о согласовании со стороны сетевых организаций, однако указано, что размещение зданий и сооружений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства допускается при соблюдении определенных параметров (пункт 10 Постановления №160).

Согласно письму АО «Сетевая компания» от 19.01.2024г. №165у-09-232, направленному в ответ на обращение СРО АКИ «Поволжье» от 25.12.2023г. №2555 (Приложение 1), АО «Сетевая компания» готово рассматривать обращения на

предмет соблюдения параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства в Республике Татарстан (проекты планируемых ответов прилагаются).

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства включается в состав Приложения технического плана, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, в следующих случаях.

*1) ГКУ и (или) ГРП жилого или садового дома в рамках «дачной амнистии» в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.*

Согласно части 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП жилых или садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, 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 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия 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.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что, информация по вопросу использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, с учетом позиции Минэнерго РФ и Ростехнадзора содержится в письме Центрального аппарата Росреестра от 25.12.2023г. №14-12162-ТГ/23 (Приложение 2).

В соответствии с вышеуказанным письмом, 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.

В случае отсутствия вышеуказанной информации, 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 будут приостановлены.

Таким образом, в случае образования или внесения изменений в сведения жилых или садовых домов в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства необходимо включать в состав Приложения технического плана документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

*2) ГКУ и (или) ГРП иных зданий и сооружений, для строительства которых не требуется получение разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.*

Обращаем внимание, что частью 29 статьи 70 Закона №218-ФЗ установлено, что в случае, если в соответствии с федеральным законом допускается ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию независимо от ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, указанные ограничения не являются препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на введенные в эксплуатацию здание, сооружение (на расположенные в таких здании, сооружении помещения или машино-места).

Исходя из изложенного, в случае если здание или сооружение были построены в порядке получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, то для образования или внесения изменений в сведения об объекте недвижимости в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства не требуется получение документа от сетевой организации.

В случае постановки на ГКУ и (или) ГРП объекта капитального строительства в «упрощенном порядке» в Республике Татарстан государственным регистратором прав осуществляется проверка документов на соответствие ограничениям, установленным в зоне с особыми условиями использования территорий, в границах

которой расположен объект капитального строительства.

Таким образом, в указанном случае в состав Приложения технического плана также необходимо включать документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

При отсутствии во всех указанных случаях документа от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ, согласно пункту 2 части 1 статьи 29.1 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», так как заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов кадастровому инженеру, выполняющему такие работы.

СРО АКИ «Поволжье» обращает Ваше внимание, что при выполнении кадастровым инженером кадастровых работ в случае отсутствия необходимой информации или документов, он может быть привлечен к дисциплинарной ответственности.

Приложения:

1. Письмо АО «Сетевая компания» от 19.01.2024г. №165у-09-232, в 1 экз., на 3л;
2. Письмо Центрального аппарата Росреестра от 25.12.2023г. №14-12162-ТГ/23, в 1 экз., на 4л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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

**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



# АО «СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ»

ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
ПО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ  
ПРИСОЕДИНЕНИЮ,  
ПРАВОВОЙ РАБОТЕ И  
СОБСТВЕННОСТИ

Республика Татарстан, 420094  
Казань, ул. Бондаренко, 3  
Телефон (843) 291-82-25  
e-mail: [office@gridcom-rt.ru](mailto:office@gridcom-rt.ru)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*О размещении объектов  
недвижимости в границах  
охранных зон*

**Уважаемый Вадим Петрович!**

В ответ на Ваше обращение от 25.12.2023 №2555 о письменном подтверждении соблюдения параметров размещения объектов недвижимости в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, сообщая следующее.

С 01.09.2023 не предусмотрено получение письменного решения о согласовании действий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, осуществляемых после 01.09.2023 года. Возможность размещения объектов в границах охранных зон определяется заинтересованным лицом самостоятельно, с учетом требований пунктов 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 (далее – Правила №160).

Вместе с тем, АО «Сетевая компания» готово рассматривать обращения на предмет соблюдения параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон в соответствии с Правилами №160. Проекты планируемых ответов прилагаются.

Приложение: на 2л. в 1экз.

**В.А. Лукин**



Ф.И.О.  
Адрес

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

┌ *Ответ на обращение* ───────────────────┐

**Уважаемый !**

АО «Сетевая компания» рассмотрев Ваше обращение сообщает следующее.

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу:  
(кадастровый номер указать при наличии)

\_\_\_\_\_ ,  
размещен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства АО «Сетевая компания»

\_\_\_\_\_ ,  
(указать наименование объекта и адрес)  
требования пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 по состоянию на \_\_\_\_\_ соблюдены.

**Руководитель Центра заочного обслуживания потребителей (физических лиц)**



**Ф.И.О.  
Адрес**

\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

┌ *Ответ на обращение* ───────────────────┐

**Уважаемый !**

АО «Сетевая компания» рассмотрев Ваше обращение сообщает следующее.

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу:  
(кадастровый номер указать при наличии)

\_\_\_\_\_,  
размещен в границах охранный зоны объекта электросетевого  
хозяйства                      АО                      «Сетевая                      компания»

\_\_\_\_\_  
(указать наименование объекта и адрес)

с нарушением требований пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, а именно: \_\_\_\_\_

(копия акта осмотра и схема прилагается).

В связи с чем необходимо устранить допущенные нарушение в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения настоящего письма, в противном случае АО «Сетевая компания» оставляет за собой право обратиться в суд с требованием об устранении допущенных нарушений и с возложением на Вас дополнительных судебных издержек.

*Приложение:* на 2 л. в 1 экз.

**Руководитель Центра заочного обслуживания потребителей  
(физических лиц)**