

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Удмуртской Республике  
(Управление Росреестра  
по Удмуртской Республике)

ул. М.Горького, д. 56, г. Ижевск, 426011  
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

**06.07.2021** № **02-008322/21**

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация Саморегулируемая  
организация «Межрегиональный  
союз кадастровых инженеров»

[office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)  
[info@sromski.ru](mailto:info@sromski.ru)

Саморегулируемая организация  
«Ассоциация кадастровых  
инженеров Поволжья»

[np-okirt@mail.ru](mailto:np-okirt@mail.ru)

Кадастровым инженерам,  
осуществляющим деятельность на  
территории Удмуртской  
Республики  
(по электронной почте)

Уважаемые коллеги!

В целях формирования единообразной практики по вопросу государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП) на объекты недвижимого имущества, расположенные в границах приаэродромной территории, сообщаем следующее.

Федеральным законом от 01.07.2017 № 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 № 135-ФЗ) в ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (далее - ВК РФ) внесены изменения, в соответствии с которыми установлено, что приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий. На приаэродромной территории могут выделяться подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Согласно приказу Федерального Агентства воздушного транспорта (далее - Росавиация) № 34-П от 27.01.2021 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ижевск» установлена приаэродромная территория аэродрома Ижевск.

В соответствии с решением по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории

аэродрома Ижевск (приложение к приказу Росавиации от 27.01.2021) (далее – Решение от 27.01.2021) в границах 7 подзоны не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.

До настоящего времени в ЕГРН границы приаэродромной территории аэропорта г. Ижевска не внесены.

Однако, согласно ч. 8 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ до 01.01.2025 зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН.

Согласно письму Росреестра от 05.03.2021 № 14-1578-ГЕ/21 в соответствии с ч. 13 ст. 70 Закона о регистрации при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия содержания представленных заявителем документов иным сведениям, содержащимся в ЕГРН, включая сведения о зонах с особыми условиями использования территории; наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории и об ограничениях использования земельных участков в границах данной зоны, указывающих на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на несоответствие возведенных объектов таким ограничениям, с учетом положений п. 4 ч. 19 ст. 55 ГрК РФ, является основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

В случаях, если при отсутствии в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территории в распоряжении органа регистрации прав (государственного регистратора прав) имеется информация о зонах с особыми условиями использования территории, которые считаются установленными в соответствии с вышеуказанными положениями Закона № 342-ФЗ, такая информация также должна использоваться при проведении правовой экспертизы (информация размещена на официальном сайте Росавиации в разделе «Деятельность», вкладка «Аэропорты и аэродромы», далее вкладка «Приаэродромные территории аэроаэродромов гражданской авиации (ст. 47 ВК РФ)» (Ижевск)).

Вместе с тем, с 01.07.2021 вступает в силу Федеральный закон от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 191-ФЗ), которым в том числе регламентируется использование земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства в седьмой подзоне приаэродромной территории.

Согласно ч. 10 ст. 3 Закона № 191-ФЗ до определения в соответствии с пп. 7 п. 3 ст. 47 ВК РФ ограничений использования земельных участков в седьмой подзоне приаэродромной территории, использование земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего

федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, если иное не предусмотрено чч. 12 и 13 ст. 3 Закона № 191-ФЗ (в настоящее время перечень видов объектов, размещение которых не допускается в седьмой подзоне отсутствует).

Таким образом, полагаем, что для осуществления ГКУ и (или) ГРП на объекты, расположенные в седьмой подзоне приаэродромной территории, до установления такого перечня необходимо представлять санитарно-эпидемиологическое заключение федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор (Роспотребнадзор).

Вместе с тем, согласно ч. 12 ст. 3 Закона № 191-ФЗ до установления приаэродромных территорий получение согласования либо санитарно-эпидемиологического заключения, предусмотренного ч. 10 ст. 3 Закона № 191-ФЗ, не требуется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд.

В соответствии с ч. 3 ст. 4 Закона № 191-ФЗ не осуществляется снос здания, сооружения, не соответствующих предусмотренным в установленных в соответствии с ВК РФ подзонах приаэродромной территории ограничениям (за исключением здания, сооружения, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием указанных здания, сооружения обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта) и такие решения не отменены), если такие объекты были созданы до установления указанных подзон и расположены на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд, при условии, что их размещение соответствует правовому режиму земель и виду разрешенного использования соответствующего земельного участка.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

- при поступлении документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в отношении жилого (садового) дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд, расположенного на приаэродромной территории, строительство которого завершено до установления приаэродромной территории аэродрома Ижевск, то есть до 27.01.2021, государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на такой объект будут осуществлены;

- при поступление документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в отношении жилого (садового) дома, созданного на земельном участке, расположенном на приаэродромной территории, строительство которого завершено после установления приаэродромной территории аэродрома Ижевск, то есть после 27.01.2021, в том числе на земельном участке, право заявителя на который возникло после 27.01.2021, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возможно при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

В случае не предоставления такого заключения государственным регистратором прав будет принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с пп. 5, 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Учитывая изложенное, до внесения в ЕГРН сведений о ПАТ аэродрома Ижевск, при поступлении на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав объектов недвижимости, расположенных на территории Завьяловского района и с. Завьялово, попадающих в границы ПАТ аэродрома Ижевск в соответствии с Решением от 27.01.2021, а именно седьмую подзону, будет направляться межведомственный запрос в адрес Администрации муниципального образования «Завьяловский район» с целью уточнения попадает ли земельный участок в границы седьмой подзоны ПАТ аэродрома Ижевск.

Руководитель



Ф.А. Зворыгина