



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ  
РЕСПУБЛИКЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО КАБАРДИНО-  
БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ)

360000, г. Нальчик, пр. Ленина, 5а  
телефон (8662) 40-08-67, факс (8662) 40-08-47  
e-mail: 07\_upr@rosreestr.ru,  
<http://www.rosreestr.ru>

№ 01350 от 06.03.2021 г.

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
Ассоциации Саморегулируемая  
организация "Объединение  
профессионалов кадастровой  
деятельности"

С.Р. Зырину

127055, г. Москва, ул. Новослободская, 20

[info@profcadastre.ru](mailto:info@profcadastre.ru)

Уважаемый Сергей Рафаилович!

В целях реализации Федерального закона от 08.12.2020 N 404-ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" (далее- Закона N 218-ФЗ) и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" о продлении упрощенного порядка государственной регистрации и государственного кадастрового учета жилых домов и садовых домов Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республики (далее- Управление) до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) 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, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1

Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости 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 N 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В силу положений частей 1 и 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ), пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса созданные на садовом земельном участке здания и сооружения должны соответствовать следующим требованиям:

- соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен указанный садовый земельный участок, в том числе требованиям к минимальным отступам от границ земельных участков;
- соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

- размещаться на садовом земельном участке, включенном в территориальную зону, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, предусматривающий возможность строительства садового дома.

Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Закон N 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона N 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями (часть 4 статьи 6 Закона N 384-ФЗ).

Таким образом, если здание возведено на земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то с учетом пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 ГрК РФ несоблюдение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков при осуществлении учетно-регистрационных

действий в соответствии с частями 12 и 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом. Вместе с тем, если здание на земельном участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно к расположенным на земельных участках зданиям и сооружениям, в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

В связи с изложенным, Управление считает необходимым при отсутствии в документах, на основании которых осуществлена подготовка технического плана здания в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана указывать соответствующую информацию об имеющихся отступах зданий от границ смежных участков, а в случае несоблюдения предельных параметров отступа от границ смежного земельного участка в качестве приложения представлять документы в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса.

Руководитель



В.С.Дмитриев