



МСЭД

## МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

бульвар Строителей, дом 1, г. Красногорск,  
Московская область, 143407

тел. (498) 602-15-55  
факс: (498) 602-15-56  
E-mail: mio@mosreg.ru

31.08.2021

15ИСХ-27328

Генеральному директору  
ГБУ МО «МОБТИ»

В.В. Ломакину

Президенту Ассоциации  
«Национальная палата кадастровых  
инженеров»

В.С. Кислову

Генеральному директору Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
кадастровых инженеров»

М.И. Петрушиной

Директору Ассоциации СРО  
«Профессионального Центра  
Кадастровых инженеров»

Турентиновой С.Г.

Президенту Ассоциации «Гильдии  
кадастровых инженеров»

Можаяеву С.А.

Директору Ассоциации  
саморегулируемой организации  
«Объединения профессионалов  
кадастровой деятельности»

Зырину С.Р

Региональному представителю

Ассоциации «Союза кадастровых инженеров»

Танцеву М.В.

Уважаемые коллеги!

Министерство имущественных отношений Московской области направляет информацию по итогам видеоконференции с кадастровыми инженерами Московской области.

Направляем запись ВКС (<https://yadi.sk/d/BTk68h3LB80HYQ>) и письма Росреестра.

По итогам встречи было принято решение в целях оперативного взаимодействия с Росреестром и для успешной реализации дачной амнистии еженедельно предоставлять в Министерство имущественных отношений Московской области информацию от саморегулируемых организаций кадастровых инженеров о приостановках Росреестра при регистрации жилой недвижимости. Просьба сведения направлять на адрес электронной почты начальника Управления оценки и оспаривания кадастровой стоимости Минмособлимуущества Шевелевой Александры Федоровны [shevelevaAF@mosreg.ru](mailto:shevelevaAF@mosreg.ru).

Также просьба при направлении информации заполнить опросный лист для понимания причин приостановления регистрации жилой недвижимости.

Минмособлимуществом планируется на постоянной проведение ВКС с кадастровыми инженерами Московской области.

Приложение: в 1 экз. на 15 л. по тексту в электронном виде:

1. файл в формате XLSX.
2. письмо от 04.08.2021 № 11-5971-АБ/21 Управления Росреестра по Московской области;
3. письмо от 02.07.2021 № 11-4975-АБ/21 Управления Росреестра по Московской области;
4. письмо от 03.02 2021 № 13-00062/21 Управления Росреестра по Московской области;

Заместитель министра  
имущественных отношений  
Московской области



Ю.Ю. Лавряков

	Кол-во	Причина	Кадастровый номер ЗУ (при наличии)	№ заявки
Причины приостановки				

	Кол-во	Кадастровый номер ЗУ (при наличии)
Общее количество заказов для целей регистрации жилых домов при социальной газификации		



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ПИСЬМО**  
от 3 февраля 2021 г. N 13-00062/21**О ПРОВЕРКЕ  
ОТСТУПОВ ЖИЛОГО ДОМА ОТ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОМ  
КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА ЖИЛОЙ ДОМ**

1. По вопросу применения Федерального закона от 08.12.2020 N 404-ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 404-ФЗ) к новым домам, которые еще не поставлены на государственный кадастровый учет, и к реконструкции уже учтенных жилых домов.

При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) с учетом абзаца первого части 4 статьи 14 Закона N 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускают осуществление как государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект одновременно в случае его строительства (создания), так и осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции, или осуществление государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения о здании уже содержатся в ЕГРН, в том числе если сведения о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании документов осуществленного до 01.01.2013 государственного технического учета этого объекта или в порядке государственного кадастрового учета по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в редакции, действовавшей до 01.01.2017).

2. По вопросу приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства в случае несоответствия отступов от границ земельного участка при размещении здания.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Основания для приостановления



государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости установлены частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ и не содержат такого основания как нарушение параметров разрешенного строительства или реконструкции в виде отступов от границ земельного участка.

Как указано в части 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ предметом проверки органом регистрации прав представленных заявителем документов являются:

наличие или отсутствие предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;

соответствие сведениям, содержащимся в ЕГРН (пункт 1) и предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом (пункт 2).

Согласно пункту 1 части 7 статьи 51.1, пункту 1 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводит проверку:

соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами;

соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами.

Пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предусматривается установление в градостроительном регламенте предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности:

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей



площади земельного участка.

При этом такие параметры градостроительным регламентом могут не устанавливаться (часть 11.1 статьи 38 ГрК РФ).

Таким образом, минимальные отступы от границ земельных участков являются одним из видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и не являются параметрами непосредственно объекта капитального строительства, устанавливаемыми федеральным законом, в частности, пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ. Полномочия по проверке соблюдения застройщиками предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, законодателем отнесена к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Относительно применения при правовой экспертизе пункта 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, которым предусматривается приостановление учетно-регистрационных действий, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений, отмечаем следующее.

Основным предметом проверки в соответствии с указанным основанием является соответствие объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается). Иными словами, в данном случае речь идет о таких характеристиках объекта капитального строительства как его назначение и (или) вид разрешенного использования. Указание на градостроительный регламент в пункте 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ также связано с видом разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, которые могут быть изменены в результате выбора правообладателем указанных объектов недвижимости без согласований и разрешений.

Согласно проекту федерального закона N 962484-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)" (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в I чтении 21.07.2020) пункт 22 предлагается изложить в другой редакции:

"22) назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не допускается в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования;"

С учетом изложенного выше проверка соблюдения застройщиком отступов от границ земельного участка как одного из параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не относится к компетенции органа регистрации прав и при



осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не осуществляется, в том числе при реализации положений части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ.

3. По вопросу о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции для целей реконструкции жилого дома, который был построен до введения в действие ГрК РФ, в том числе в связи с направлением органом местного самоуправления "уведомления о соответствии планируемых параметров реконструкции к жилому дому, в связи с тем, что не соблюдены отступы от границ земельного участка", при этом предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и минимальные отступы от границ земельного участка, установленные действующими в настоящее время правилами землепользования и застройки, не могут быть соблюдены в силу объективных причин.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) (пункт 1 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 N 1038).

В связи с чем по указанным в данном пункте вопросам необходимо обращаться в Минстрой России.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что в соответствии с частями 8, 9 статьи 36 ГрК РФ:

земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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;

реконструкция указанных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Начальник Управления законодательства  
в сфере регистрации недвижимости  
и кадастровой деятельности  
Э.У.ГАЛИШИН





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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

**04.08.2021** № **11-5971-АБ/21**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю Председателя  
Правительства Московской области -  
министру экологии и  
природопользования Московской  
области

**А.В. Разину**

Копия: Управление Росреестра  
по Московской области

О регистрации прав на объекты  
капитального строительства

На письмо от 29 июля  
2021 г. № ИСХ-11807/

Уважаемый Андрей Викторович!

Росреестр рассмотрел Ваше обращение по вопросу регистрации прав на объекты капитального строительства в соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), расположенные в водоохраных зонах, без дополнительных согласований с Росрыболовством и сообщает.

Исходя из требований Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) и Закона № 218-ФЗ, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке осуществлять строительство и оформление прав на жилой или садовый дом: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Закона № 340-ФЗ.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включает проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или

отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

На основании части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ 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, 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 № 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. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Объем правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, определен частью 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.



Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, на основании только технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к земельному участку, например, в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории.

Вместе с тем, исходя из буквального содержания положений частей 27 и 33 (в их совокупности) статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ), *поскольку положения части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ касаются исключительно объектов, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, для охраны которых установлена такая зона, с учетом конкретных целей установления зон с особыми условиями использования территории и их видов (статьи 104 и 105 Земельного кодекса Российской Федерации) независимо от установленных ограничений в соответствии с частью 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ допускается использование земельных участков, зданий, сооружений, расположенных в установленных до 01.01.2022 границах таких зон, в том числе и в водоохранной или рыбоохранной зоне.*

В связи с изложенным применительно к рассматриваемой в обращении ситуации при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты капитального строительства в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в границах водоохранной (рыбоохранной) зоны учитывается дата начала строительства, реконструкции указанных в этой норме объектов, в случае начала их строительства до 1 января 2022 года установленные в границах водоохранной или рыбоохранной зоны ограничения не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты недвижимости.

Следует отметить, что предусмотренные частями 15 и 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, статьей 48 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ

«О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», пунктом 16 Правил установления рыбоохранных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 743, ограничения в границах водоохранных зон, равно как и рыбоохранных зон, напрямую не исключают возможность строительства жилого или садового дома на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Кроме того, частями 16 и 16<sup>1</sup> статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, пунктом 15 Правил установления рыбоохранных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 743, установлены требования к размещению указанных в данных нормах объектов в границах водоохранных зон и рыбоохранных зон, предусматривающие соответственно:

возможность проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию, эксплуатации хозяйственных и иных объектов в границах водоохранных зон при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;

возможность осуществления хозяйственной и иной деятельности в рыбоохранных зонах при условии соблюдения требований законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов, водного законодательства и законодательства в области охраны окружающей среды, необходимых для сохранения условий воспроизводства водных биологических ресурсов.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов, указанных в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в границах водоохранной зоны, рыбоохранной зоны заказчиком кадастровых работ целесообразно представить кадастровому инженеру для последующего указания в заключении кадастрового инженера сведения о том, каким именно образом в отношении соответствующего объекта учтены указанные требования режима таких зон с особыми условиями использования территории.

При этом сам орган регистрации прав при проведении правовой экспертизы не уполномочен оценивать или проверять соответствие (достаточность) указанного в



заключении кадастрового инженера оборудования объектов недвижимости сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, или характер осуществления хозяйственной деятельности, обеспечивающий соблюдение требований законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов, а также не уполномочен оценивать соответствующую информацию об этих сооружениях, приведенную в заключении кадастрового инженера. Обращаем внимание, что кадастровый инженер в силу положений части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» при выполнении кадастровых работ не уполномочен исследовать и описывать данные обстоятельства в качестве результата кадастровых работ.

Также необходимо учитывать, что сам по себе факт осуществления государственной регистрации прав на объекты, указанные в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не освобождает собственников таких объектов и правообладателей земельных участков, на которых они расположены, от обязанности обеспечивать соблюдение режима водоохранных и рыбоохранных зон. Кроме того, исходя из положений земельного законодательства границы водоохранных и рыбоохранных зон могут пересекаться с границами зон с особыми условиями использования территории других видов, что влечет за собой действие одновременно всех ограничений использования земельных участков, установленных для каждой из таких зон (например, в связи с установлением режима первого и второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения).

Дополнительно информируем, что:

Минприроды России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, включая водные объекты, объекты животного мира и среду их обитания (постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2015 г. № 1219);

Минсельхоз России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере рыбного хозяйства, в том числе рыболовства, сохранения водных биологических ресурсов, в сфере охраны, рационального

использования, изучения и воспроизводства водных биологических ресурсов и среды их обитания, а также осуществляет координацию и контроль деятельности подведомственного ему Росрыболовства (постановление Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450).

В связи с этим, по мнению Росреестра, при рассмотрении вопроса о соблюдении требований режима зоны с особыми условиями использования территории при ведении различной хозяйственной деятельности целесообразно запросить позицию федерального органа исполнительной власти, к компетенции которого относится выработка и реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в соответствующей сфере правоотношений.



А.И. Бутовцевский



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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел.: (495) 917-15-24, факс: (495) 983-80-20  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

**02.07.2021 № 11-4975-АБ/21**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

О применении Федерального закона  
от 11 июня 2021 г. № 191-ФЗ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и учета в работе информирует, что 1 июля 2021 г. вступил в силу Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 191-ФЗ).

Законом № 191-ФЗ были внесены изменения в ряд законодательных актов, касающиеся порядка установления приаэродромных территорий, размещения в границах приаэродромных территорий объектов недвижимого имущества, в том числе расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд («бытовая недвижимость»).

Согласно данным изменениям с 1 июля 2021 года:

1. До установления с первой по шестую либо с первой по седьмую подзон приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (далее – ВК РФ) (в редакции Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 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), то есть по правилам, которые начали действовать с 1 июля 2017 года), в том числе строительство и реконструкция объектов капитального

строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов уполномоченными органами в соответствии с частью 3 указанной статьи.

Такое согласование осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

2. В случае если аэродром введен в эксплуатацию до 1 июля 2021 года и приаэродромная территория установлена с первой по шестую подзону, при этом седьмая подзона приаэродромной территории до 1 июля 2021 года не установлена, то до установления седьмой подзоны в соответствии с требованиями ВК РФ использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (то есть в том числе и приаэродромных территорий, установленных до 1 июля 2017 года, при отсутствии в их составе установленных шести или семи подзон), получение согласования, предусмотренного частью 3 статьи 4 Закона № 135-ФЗ, а также санитарно-эпидемиологического заключения не требуется при строительстве, реконструкции объектов «бытовой недвижимости» (часть 12 статьи 4 Закона № 135-ФЗ).

После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (в составе шести или семи подзон), использование земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных



нужд, и созданных на них объектов «бытовой недвижимости», строительство новых объектов «бытовой недвижимости» осуществляются в соответствии с установленными ограничениями.

При этом не допускается снос здания, сооружения, не соответствующих предусмотренным в приаэродромной территории ограничениям (за исключением самовольных построек), в том числе установленных для обеспечения безопасности полетов воздушных судов, если такие объекты были созданы до установления указанных зон 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 (часть 27.1 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).



А.И. Буговецкий