

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

**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по  
Новосибирской области  
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
(Росреестр)

Заместителю руководителя

А.И. Бутовецкому

**11.05.2023 № 01-01-37-2141/23**

---

О пределах правовой экспертизы

Уважаемый Алексей Игоревич!

В связи с возникающими вопросами, связанными с осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП) на созданные объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные в границах зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) просит выразить позицию по следующему вопросу.

В соответствии с ч. 13 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при проведении правовой экспертизы документов, представленных для ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом в упрощенном порядке, предусмотренном ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ, органом регистрации прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия ограничениям, установленным в ЗОУИТ, 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.

Имеются случаи расположения вышеуказанных зданий в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства линий электропередачи (далее – ЛЭП).

Согласно п. 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,

в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Вместе с тем, ч. 33 ст. 26 Федерального закона 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ) установлено: в границах ЗОУИТ, установленных, в том числе в силу закона, до 1 января 2025 года (за исключением ЗОУИТ, указанных в ч. 27 ст. 26 Закона № 342-ФЗ), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускается использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 1 января 2025 года, или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до 1 января 2025 года, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство.

Таким образом, до 1 января 2025 года граждане вправе осуществлять строительство жилых и садовых домов независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах ЗОУИТ, в том числе в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства (за исключением ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, для охраны которых установлена зона).

В соответствии с ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП на созданные объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома только на основании технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией.

В связи с вышеизложенным, просим выразить позицию по следующим вопросам:

1. Является ли основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом наличие в ЕГРН сведений о ЗОУИТ– охранной зоне ЛЭП, в случае отсутствия решения о согласовании региональных электрических сетей в следующих случаях:

1) жилой или садовый дом возведен после внесения сведений в ЕГРН о ЗОУИТ,

2) жилой или садовый дом возведен до внесения сведений в ЕГРН о ЗОУИТ,

3) строительство начато до внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН;  
либо ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом возможны до 1 января 2025 года без проверки вхождения земельного участка в границы ЗОУИТ (за исключением ЗОУИТ, указанных в ч. 27 ст. 26 Закона № 342-ФЗ).

2. В случае если проверка наличия в ЕГРН сведений о ЗОУИТ–охранной зоне ЛЭП на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание, осуществляется:

- требуется ли включение в состав технического плана документов, подтверждающих согласование возведения жилого или садового дома региональными электрическими сетями (далее – РЭС)?

- требуется ли государственному регистратору прав направлять соответствующий запрос о наличии решения о согласовании в сетевые организации, если требуется, то по какому основанию, указанному в ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ, осуществляется приостановление ГКУ и (или) ГРП, так как РЭС не относится к органам, участвующим в межведомственном информационном взаимодействии согласно Федеральному закону от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»?

Контактное лицо по настоящему запросу – начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 6 Управления Илькунова Инна Викторовна тел. 8(383) 333-19-21, IP – 64129.

Управление выражает благодарность за взаимодействие по разъяснению вопросов применения действующего законодательства и надеется на получение ответа в максимально возможные короткие сроки.

Руководитель Управления



С.Е. Рягузова

Илькунова Инна Викторовна  
8 (383) 333-19-21, IP – 64129