

**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>

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

№ _____
на № 14-9453 /23 от 14.06.2023

О пределах правовой экспертизы документов
на объекты недвижимости, расположенные
в границах ЗОУИТ

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) для сведения и возможного учета в работе направляет ответ Росреестра от 14.06.2023 № 14-9453 /23 (далее – ответ Росреестра) на запрос Управления от 11.05.2023 № 01-01-37-2141/2023 (далее – Запрос) по вопросу пределов правовой экспертизы при осуществлении 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).

По мнению Росреестра, учитывая положения 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 учетно-регистрационных действий в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется в том числе проверка 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 расположен жилой дом.

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) является одним из видов ЗОУИТ (подпункт 3 статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК).

На основании пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила), в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются в том числе строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

При этом до вступления в силу Правил (до 17.03.2009) действовали Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт, утвержденные постановлением Совета Министров СССР от 11.09.1972 № 667, и Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт, утвержденные постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 № 255, которые также предусматривали необходимость получения письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находились электрические сети, в целях осуществления строительных работ в охранных зонах электрических сетей.

Положениями части 33 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) определен порядок использования земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах ЗОУИТ, установленных, в том числе в силу закона, до 01.01.2025 (за исключением ЗОУИТ, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ). Так, независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах указанных ЗОУИТ, допускаются:

1) использование земельных участков в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования таких земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 01.01.2025, или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до 01.01.2025, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство;

3) использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до 01.01.2025 или которые построены, реконструированы в соответствии с пунктом 2 части 33 статьи 26 Закона №

342-ФЗ и в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения).

Обращаем внимание, что в случае, если ЗОУИТ установлена в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, для охраны которых установлена указанная ЗОУИТ, применяются положения части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.

Исходя из пунктов 1, 2 Правил, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации таких объектов, в том числе исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

Таким образом, по мнению Росреестра, к земельным участкам и объектам недвижимости, расположенным в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, не применяются положения, предусмотренные частью 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.

Необходимо отметить, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности (абзацем седьмой статьи 42 ЗК).

Таким образом, при строительстве зданий, сооружений должны соблюдаться требования законодательства, действующие на момент такого строительства, в том числе требования по согласованию строительства объекта, расположенного в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства.

В связи с изложенным, для целей осуществления учетно-регистрационных действий в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, если заявленный к осуществлению таких действий объект недвижимости (земельный участок на котором он расположен) находится в пределах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства (и это следует из сведений ЕГРН либо из документа, устанавливающего или удостоверяющего право на соответствующий земельный участок), государственный регистратор прав должен установить наличие письменного решения о согласовании сетевой организацией строительства соответствующего объекта капитального строительства, в том числе при отсутствии такого решения в представленных в орган регистрации прав документах – направить запрос в соответствующую организацию.

Дополнительно сообщаем, что в целях реализации постановления Конституционного суда Российской Федерации от 13.10.2022 № 43-П постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 (далее – Постановление) были внесены изменения в Правила, вступающие в

силу с 01.09.2023. Так, согласно пункту 10 Правил в редакции Постановления в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении определенных параметров; при этом наличие письменного разрешения о согласовании строительства сетевыми организациями не требуется.

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

Приложение: 1. Ответ Росреестра от 14.06.2023 № 14-9453 /23 на 3 л. в эл. виде;
2. Запрос Управления от 11.05.2023 № 01-01-37-2141/2023 на 3 л. в эл. виде.

Заместитель руководителя

И.В. Пархоменко