

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 03.02.2021 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 первой 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