

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

ПИСЬМО

от 04.08.2021 № 11-5971-АБ/21

**О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

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 водоохранных 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 16¹ 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 водоохраных и рыбоохранных зон. Кроме того, исходя из положений земельного законодательства границы водоохраных 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 хозяйственнобытового 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.

Статс-секретарь -
заместитель руководителя
А.И. БУТОВЕЦКИЙ