

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

**ПИСЬМО
от 25 марта 2026 г. № 14-01692/26**

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено обращение.

Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения.

Согласно пункту 2 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в редакции, действующей с 01.07.2022, при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, указанные в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов в том числе на предмет соответствия предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. Так, согласно ее пункту 22 (в редакции, действующей с 30.04.2021) таковыми являются несоответствие назначения или разрешенного использования созданного (создаваемого) объекта недвижимости виду 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.

Проверка соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, не является (и не являлась в 2025 г.) предметом правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, указанных в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, и, как следствие, основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении таких объектов.

При этом, поскольку в обращении отсутствуют конкретные примеры приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилые дома, гаражи, дать пояснения по существу конкретных ситуаций либо направить в территориальные органы Росреестра необходимые поручения не представляется возможным.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В. Куницына