ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 13 ноября 2026 г. № 14-12327-ЛЛ/26

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими от территориальных органов Росреестра вопросами относительно осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства в зонах затопления, подтопления сообщает следующее.

Федеральным законом от 04.08.2026 № 301-ФЗ «О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений» (далее – Закон № 301-ФЗ) уточнен перечень запрещенных к осуществлению видов деятельности в границах зон затопления, подтопления, в частности, с 04.08.2026 запрещено строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2026 № 1417 внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации» относительно выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, внесения записей в реестр разрешений на строительство и реестр разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, направления застройщику уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо внесения записи об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства в реестр уведомлений об окончании строительства объектов индивидуального жилищного строительства при строительстве таких объектов в границах зон затопления, подтопления.

В соответствии с частями 15, 15.1 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

при проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 названной статьи, и в иных случаях, предусмотренных Законом № 218-ФЗ, проверка законности предоставления уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома), в том числе проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, а также соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю, государственным регистратором прав не осуществляется;

при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления, проверка на предмет обеспечения инженерной защиты таких объектов и (или) территорий, на которых они расположены, государственным регистратором прав не осуществляется.

Согласно пункту 2 части 3 статьи 66 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), их капитальном ремонте, государственный кадастровый учет которых и (или) государственная регистрация прав на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, выписки из реестра разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, либо акта приемочной комиссии, подтверждающего 3 завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, либо документов, подготовленных в связи с капитальным ремонтом сооружения.

Таким образом, при проведении правовой экспертизы документов, представленных органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ, проверка на соответствие ограничениям, установленным зоной с особыми условиями использования территории, государственным регистратором прав не осуществляется, соответственно, основания для приостановления в данном случае отсутствуют.

Также расположение объекта недвижимости в границах зон затопления, подтопления не является основанием для отказа во внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о таком объекте недвижимости как о ранее учтенном, принимая в том числе во внимание положения частей 4, 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

Кроме того, положениями Закона № 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, предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав также в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов в том числе на предмет соответствия содержания представленных заявителем документов иным сведениям, содержащимся в ЕГРН, включая сведения о зонах с особыми условиями использования территории (часть 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ).

Аналогичная проверка проводится при рассмотрении документов в отношении объектов недвижимости, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В связи с этим, принимая во внимание положения Закона № 301-ФЗ, наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории, предусматривающей ограничения использования земельных участков в границах данной зоны, указывающие на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо иного объекта недвижимости, для строительства которого не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на 4 ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, по мнению Росреестра, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Следует отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК) зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных

сооружениями и (или) средствами инженерной защиты, указанными в части 4 статьи 67.1 ВК, уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Наличие сооружений и (или) средств инженерной защиты, не учтенных при установлении зон затопления, подтопления, равно как и их возведение, является основанием для изменения или прекращения существования таких зон в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360.

Дополнительно сообщаем, что Правительством Российской Федерации подготовлен проект поправок к проекту федерального закона № 1192928-8 «О внесении изменения в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации» в части регулирования строительства в зонах затопления, подтопления.

Л.С. Лилина