

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

**ПИСЬМО
от 29 августа 2022 г. N 14-7398-ТГ/22**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе [ответы/рекомендации](#) на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ПРОМОВА

Приложение

**ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА, ПОСТУПИВШИЕ С ПИСЬМАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ РОСРЕЕСТРА**

N п/п	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Нижегородской области	от 30.06.2022 N 10-11943-НК/2 2@	О необходимости согласования строительства объекта капитального строительства, расположенного в охранной зоне трубопровода, с соответствующей организацией	<p>В соответствии с пунктом 6 статьи 105 ЗК <1> охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) является ЗОУИТ <2>.</p> <p>Пределы правовой экспертизы, осуществляемой органом регистрации прав в отношении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий объекта капитального строительства, введенного в эксплуатацию, определены статьей 40 (в том числе его частями 13 - 15) Закона N 218-ФЗ <3> и не предусматривают проверку соответствия параметров объекта недвижимости ограничениям, установленным в границах ЗОУИТ.</p> <p>В соответствии с частью 21 статьи 26 Закона N 342-ФЗ <4> до дня установления зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) в соответствии со статьей 106 ЗК (в редакции Закона N 342-ФЗ) и с утвержденным Правительством Российской Федерации положением о такой зоне строительство, реконструкция зданий, сооружений в границах минимальных расстояний до указанных трубопроводов допускаются только по согласованию с организацией - собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими организацией.</p> <p>При этом в силу пункта 2 части 11 статьи 51, пункта 1 части 7 статьи 51.1, пункта 5 части 6, пункта 4 части 19 статьи 55 ГрК <5> проверка допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации,</p>

				<p>осуществляется при выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, рассмотрении 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 уполномоченными органами.</p> <p>Таким образом, по нашему мнению, в целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении расположенных в охранной зоне газопровода объектов недвижимости, строительство которых осуществлено на основании разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не требуется предоставление информации о предусмотренном частью 21 статьи 26 Закона N 342-ФЗ согласовании строительства соответствующего объекта с организацией - собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими организацией.</p> <p>Вместе с тем согласно части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ до 01.03.2031 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, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если</p>
--	--	--	--	---

			<p>в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости (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).</p> <p>Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, определены частями 13 и 14 статьи 70 Закона N 218-ФЗ и включают в том числе проверку указанных документов на предмет 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 расположено соответствующее здание.</p> <p>Положения части 33 статьи 26 Закона N 342-ФЗ не применяются в отношении ЗОУИТ газопроводов и магистральных трубопроводов, поскольку ЗОУИТ указанных объектов устанавливаются в целях, указанных в части 27 статьи 26 Закона N 342-ФЗ.</p> <p>На основании изложенного, если охранная зона установлена применительно к магистральному или промышленному газопроводу, то, на наш взгляд, для осуществления государственной регистрации в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, расположенного в такой охранной зоне (строительство которого осуществляется без соответствующего уведомления), требуется согласование строительства, реконструкции такого объекта с организацией - собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими</p>
--	--	--	---

				<p>организацией, предусмотренное частью 21 статьи 26 Закона N 342-ФЗ.</p> <p>Относительно согласования строительства в границах ЗОУИТ газораспределительных сетей отмечаем, что постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" не предусматривает согласования строительства объектов капитального строительства в границах таких ЗОУИТ.</p>
2.	Управление Росреестра по Липецкой области	от 30.06.2022 N 01/08-3612	Об исключении из ЕГРН <6> сведений о координатах характерных точек границ земельного участка в случае отсутствия документов (в том числе в реестровом деле, ГФД <7>), на основании которых такие сведения были внесены в ЕГРН	<p>Исключение из ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельных участков, содержащих ошибки, Законом N 218-ФЗ, Порядком ведения ЕГРН <8> не предусмотрено (за исключением случаев, связанных с исполнением решений органа судебной власти).</p> <p>Исправление ошибок, содержащихся в ЕГРН, заключается во внесении в ЕГРН "правильных" сведений (см. также пункты 15, 212 Порядка ведения ЕГРН) в соответствии с документами, свидетельствующими о наличии соответствующих ошибок и содержащими необходимые для их исправления сведения. При этом, если документы, подтверждающие внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, отсутствуют, не представляется возможным установить наличие ошибки и квалифицировать такие сведения ЕГРН как ошибочные.</p> <p>Причиной отсутствия в архивах органа регистрации прав, реестровых делах, ГФД документов, на основании которых сведения были внесены в ЕГРН, на наш взгляд, может быть в том числе следствием утраты таких документов.</p> <p>В этой связи, если в ЕГРН в отношении ранее учтенных земельных участков содержатся сведения о координатах характерных точек их границ, при этом какая-либо документация, подтверждающая их установление (в том числе документы ГФД, а также иные документы о межевании), в органе регистрации прав отсутствует, то, как представляется, органу регистрации прав в отношении указанных земельных участков следует направить запросы в соответствующие</p>

				<p>органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления на предмет возможного наличия у них соответствующих документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.</p> <p>При отсутствии у названных органов соответствующих документов, если наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ ранее учтенных земельных участков при отсутствии подтверждающих документов нарушает права третьих лиц, органу регистрации прав, на наш взгляд, следует:</p> <p>самостоятельно обратиться в суд в целях исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об описании местоположения границ земельных участков (если имеет место быть реестровая ошибка);</p> <p>направить всю имеющуюся информацию в прокуратуру для рассмотрения возможности предъявления прокурором иска в суд или арбитражный суд в интересах лиц, чьи права нарушены наличием в ЕГРН указанных выше сведений.</p>
3.	Управление Росреестра по Калужской области	от 07.07.2022 N 6780-0203-МД/22@	О постановке на государственный кадастровый учет в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, помещений (без технического плана	<p>По вопросу применения частей 5, 6 статьи 70 Закона N 218-ФЗ в территориальные органы Росреестра было направлено письмо от 07.07.2022 N 14-5637-АБ/22.</p> <p>Исходя из буквального толкования норм частей 5, 6 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, на основании декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, форма, требования к подготовке которой и состав включаемых в нее сведений утверждены приказом Росреестра от 02.12.2021 N П/0564 (далее - Декларация), без подготовки технического плана могут быть осуществлены учетно-регистрационные действия в отношении зданий и сооружений, отвечающих в совокупности следующим условиям:</p> <p>относятся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и</p>

				<p>подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности; не подлежат передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 2 Закона N 423-ФЗ <9>;</p> <p>созданы до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ <10>.</p> <p>Для осуществления учетных и (или) регистрационных действий в отношении помещения, отвечающего признакам, указанным в частях 5, 6 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, в соответствии с действующим законодательством необходимо представление в орган регистрации прав технического плана, который может быть подготовлен на основании Декларации.</p>
4.	Управление Росреестра по Чувашской Республике	от 05.07.2022 N 03/09257	О применении пункта 41 части 1 статьи 26, части 1 статьи 31 Закона N 218-ФЗ , когда в течение срока приостановления по заявлению одной стороны сделки поступает заявление другой стороны сделки о прекращении регистрационных действий и возврате документов без проведения государственной	<p>Исходя из совокупного толкования пункта 41 части 1, части 8 статьи 26, части 1 статьи 27, части 1 статьи 30, частей 1, 2 статьи 31 Закона N 218-ФЗ, принимая также во внимание пункт 2 статьи 165 ГК <11> (согласно которому если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки; в этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда):</p> <p>прекращение государственной регистрации прав на основании заявления одной из сторон договора не допускается;</p> <p>если в период, на который согласно статье 30 Закона N 218-ФЗ регистрационные действия были приостановлены на основании заявления одной из сторон договора, в орган регистрации прав поступило заявление другой стороны договора о прекращении осуществления регистрационных действий, указанные обстоятельства являются основанием для приостановления государственной регистрации прав по причинам, указанным в пункте 41 части 1 статьи 26 Закона 218-ФЗ, на срок, установленный частью 8 статьи 26 Закона N 218-ФЗ;</p>

			регистрации	<p>при этом, на наш взгляд, поступление заявления о прекращении государственной регистрации прав, представленное одной из сторон договора, прерывает течение срока приостановления по основанию, предусмотренному частью 1 статьи 30 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что данный вопрос будет рассмотрен Управлением нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии в рамках законопроектной деятельности.</p>
5.	Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю	от 07.07.2022 N Иск/01-2004/22 @	О возможности выдачи физическими лицами займов (заключения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества	<p>Из доведенных до территориальных органов Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра", Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя писем Минфина России от 21.04.2021 N 05-06-05/30407 и Банка России от 15.06.2021 N 015-44-5/5448 по вопросу о возможности выдачи физическими лицами займов (заключения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества в соответствии с Законом N 122-ФЗ, следует, что:</p> <p>Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" регулирует отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности, и не применяется к отношениям, возникающим при предоставлении займа физическим лицом;</p> <p>законодательством Российской Федерации не установлены ограничения права физического лица предоставлять займы физическим лицам, в том числе обеспеченные ипотекой, если такая деятельность не является предпринимательской (исходя из признаков предпринимательской деятельности, предусмотренных статьей 2 ГК).</p>

<1> ЗК - Земельный [кодекс](#) Российской Федерации.

<2> ЗОУИТ - зона с особыми условиями использования территорий.

<3> Закон N 218-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<4> Закон N 342-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<5> ГрК - Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации.

<6> ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости.

<7> ГФД - Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

<8> Порядок ведения ЕГРН - [Порядок](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241.

<9> Закон N 423-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 08.12.2011 N 423-ФЗ "О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<10> Закон N 122-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

<11> ГК - Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации.
