

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

**ПИСЬМО
от 16 января 2026 г. N 18-00071/26**

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) определен исчерпывающий перечень зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ).

В настоящее время порядок установления, изменения, прекращения существования ЗОУИТ регулируется статьей 106 ЗК РФ и статьей 26 Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 342-ФЗ).

Частью 16 статьи 26 Закона N 342-ФЗ определено, что до 01.03.2031 установление, изменение или прекращение существования ЗОУИТ (за исключением случаев, если иное не предусмотрено федеральным законом или если Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК РФ (в редакции Закона N 342-ФЗ) утверждено положение о ЗОУИТ соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Закона N 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 16.2 и 16.3 статьи 26 Закона N 342-ФЗ.

При этом, порядок межведомственного информационного взаимодействия документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, и правила внесения в ЕГРН сведений об объектах реестра границ определены статьями 32, 34 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации), Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 статьи 32 Закона о регистрации в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 N 1532 (далее - Правила N 1532), и Порядком ведения ЕГРН, установленным приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514.

Пунктом 33 Правил N 1532 определено, что при информационном взаимодействии необходимые документы для внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ предоставляются в форме электронных документов в формате XML с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

С учетом вышеуказанных норм Закона о регистрации и Правил N 1532 документы (содержащиеся в них сведения) в порядке межведомственного информационного взаимодействия должны поступать от уполномоченного органа в орган регистрации прав по защищенным каналам, а именно, посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, иного способа предоставления документов (содержащихся в них сведений) уполномоченными органами действующим законодательством не предусмотрено.

Отмечаем, что частью 12 статьи 26 Закона N 342-ФЗ предусмотрена переходная норма, в соответствии с которой указанный в пункте 11 статьи 106 ЗК РФ правообладатель зданий, сооружений направляет в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ либо внесения изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН в срок не позднее 01.01.2031 (с приложением документов, подтверждающих владение вышеуказанными объектами на праве собственности или ином законном основании), в отношении ЗОУИТ которых не определен орган, уполномоченный на принятие решения (акта) об установлении (изменении) границ ЗОУИТ, направление документов (содержащихся в них сведений) для внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ.

При этом правообладателем возможно представить материал на Электронных носителях при личном обращении в соответствующий филиал ППК "Роскадастр", либо в многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг (далее - МФЦ, в случае, если в соответствующем субъекте Российской Федерации прием документов реализован посредством МФЦ) по месту расположения объекта реестра границ, а также посредством почтового отправления в соответствующий филиал ППК "Роскадастр".

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В свою очередь согласно пункту 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, некапитальными строениями, сооружениями признаются строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последнюю сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

При этом документами, подтверждающими владение указанными объектами, наряду с иными документами, которые в соответствии с ГК РФ могут подтверждать наличие права некапитального сооружения, могут также являться договор купли-продажи, товарная накладная, подготовленная в унифицированной форме ТОРГ-12, акт о приеме-передаче основных средств (кроме зданий, сооружений), подготовленный в унифицированной форме N ОС-1.

Дополнительно отмечаем, что частью 2 статьи 34 Закона о регистрации определены основания, при которых направляется уведомление о невозможности внесения в ЕГРН сведений о

ЗОУИТ.

С учетом вышеизложенного, полагаем, что правообладатель движимого имущества (некапитального сооружения) также может иметь право направить соответствующие документы для внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ.

Заместитель начальника
Управления кадастровых
работ и землеустройства
Д.А.МОЛОДЕНКОВ