

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

ПИСЬМО

от 24.04.2023 № 14-3449-ТГ/23

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, в связи с возникающими вопросами относительно проверки при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные объекты недвижимости соответствия построенного объекта требованиям правилам землепользования и застройки в части максимального процента застройки (плотности застройки) в границах земельного участка, сообщает.

Положениями Закона № 218-ФЗ¹ установлен предмет проверки документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении жилого или садового дома, созданных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, определены частями 13 и 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. В частности, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет *соответствия* созданного объекта *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.

Таким образом, при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении указанных в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ жилых и садовых домов государственным регистратором прав проверка представленных документов осуществляется на предмет наличия или отсутствия указанных в части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования

территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и ПЗЗ² (например, на предмет соблюдения максимального процента застройки (плотности застройки) в границах земельного участка, если он установлен ПЗЗ), за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

При этом обращаем внимание, что:

такая проверка осуществляется государственным регистратором прав самостоятельно исходя из сведений, содержащихся в представленных документах и ПЗЗ;

направление по комментируемому вопросу запросов не требуется;

при приостановлении осуществления учетных действий в соответствующем уведомлении следует давать заявителю четкие и конкретные рекомендации, в том числе о возможности обращения в уполномоченный орган для внесения изменений в ПЗЗ.

Заместитель руководителя
Т.А. ГРОМОВА

² Правила землепользования и застройки