



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

**ПИСЬМО
от 24 апреля 2023 г. N 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](#) N 218-ФЗ <1> 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.

<1> Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

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. 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 N 218-ФЗ жилых и садовых домов государственным регистратором прав проверка представленных документов Федеральным [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" осуществляется на предмет наличия или отсутствия указанных в [части 13 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

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 ПЗЗ <2> (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.

<2> Правила землепользования и застройки.

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.

Т.А.ГРОМОВА
