



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Управление Росреестра по Омской области)

Орджоникидзе ул., д. 56, г. Омск, 644007  
тел. (3812) 24-32-10, факс (3812) 24-04-33  
e-mail: 55\_upr@rosreestr.ru, <https://rosreestr.ru>

02.09.2019

№

12/07255-19

на №

от

Директору  
Ассоциации Саморегулируемая  
организация «Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»  
О.А. Теплых  
Представителю СРО Е.А. Чашковой  
[sroomski@bk.ru](mailto:sroomski@bk.ru)

Генеральному директору  
Ассоциации «Саморегулируемая  
организация кадастровых инженеров»  
М.И. Петрушиной  
Члену совета региональных  
представителей Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
кадастровых инженеров»  
А.В. Махту  
[zao\\_mk@mail.ru](mailto:zao_mk@mail.ru)  
[math-a@mail.ru](mailto:math-a@mail.ru)

Директору Саморегулируемой  
организации Ассоциация  
«Объединение кадастровых  
инженеров»  
Д.А. Крылову  
Представителю СРО В.Н. Ярмошику  
[info@sokin.ru](mailto:info@sokin.ru)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление) на постоянной основе осуществляет мониторинг принимаемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

Проведенный анализ основных причин приостановления учетно-регистрационных действий показал, что большинство принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении в отношении вновь созданных или реконструированных садовых и жилых домов приняты в связи с тем, что форма и (или) содержание технического плана, подготовленного кадастровым инженером не соответствуют требованиям действующего законодательства.

При этом основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими технических планов, носят скорее не правовой, а технический характер.

Так, например:

в составе приложений к техническому плану отсутствуют уведомления застройщика о планируемом строительстве (реконструкции) и администрации о соответствии планируемого строительства (реконструкции) действующему законодательству (при его наличии) которые, являются неотъемлемой частью технического плана;

сведения об объекте, указанные в техническом плане, не соответствуют сведениям, указанным застройщиком в декларации, являющейся неотъемлемой частью технического плана;

вид кадастровых работ, выполненных кадастровым инженером и указанный в тех плане, не соответствует учетно-регистрационным действиям в отношении реконструированных садовых и жилых домов.

Необходимо отметить, что с 04.08.2018 года Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства и реконструкции садовых и жилых домов, согласно которому орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, оценивает представленное застройщиком уведомление о планируемом строительстве или реконструкции и в установленный законом срок сообщает о соответствии или о несоответствии планируемого строительства или реконструкции садового или жилого дома градостроительным нормам и правилам.

После завершения строительства или реконструкции таких объектов и после получения от застройщика уведомления о завершении работ, органы местного самоуправления обязаны провести проверку на соответствие параметров построенных или реконструированных объектов предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом РФ (далее – Гр РФ).

По результатам проверки орган местного самоуправления принимает одно из двух решений:

- о соответствии либо несоответствии построенного, реконструированного жилого или садового дома законодательству о градостроительной деятельности.

Согласно п. 10 ст. 40 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

Технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается кадастровым инженером на основании декларации и уведомления застройщика о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти, органом местного самоуправления, о соответствии созданных, реконструированных объектов недвижимости предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами (ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации).

В случае, если разрешение на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства получено до дня вступления в силу настоящего Закона № 340 - ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и декларации. Об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с ч. 16 ст. 55 ГрРФ (ч. 4 ст. 16 Закона № 340 – ФЗ).

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) на орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство возложена обязанность направлять от имени застройщиков заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные и реконструированные садовые или жилые дома путем отправления в электронной форме.

Таким образом, Законом о регистрации предусмотрена единая учетно-регистрационная процедура при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные, реконструированные объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом.

В целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, технический план такого объекта недвижимости, в том числе, являющийся основанием для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации права должен быть подготовлен кадастровым инженером в результате кадастровых работ в связи с образованием, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (с указанием кадастрового номера реконструированного объекта недвижимости).

Исключение составляют вступившие в законную силу судебные акты о сохранении в реконструированном виде садового или жилого дома с указанием кадастрового номера такого объекта недвижимости, о внесении изменений в техническую документацию и внесению соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости. В порядке исполнения вышеуказанного судебного акта должно быть представлено заявление об учете изменений основных характеристик объекта недвижимости и технический план, подготовленный кадастровым инженером в результате кадастровых работ в связи с изменением характеристик реконструированного жилого или садового дома.

Распространенной ошибкой кадастровых инженеров, является указание следующих сведений об объекте, указанных в техническом плане, не соответствующих сведениям, указанным застройщиком в декларации: год постройки объекта, его назначение, количество этажей.

Вышеуказанную информацию направляю для сведения и возможного учета в работе.

Заместитель руководителя  
Управления



Н.В. Леонова