


**ТЕМА:**

**«Основные причины  
приостановлений  
(отказов) осуществления  
государственного  
кадастрового учета  
объектов капитального  
строительства.  
Отдельные моменты  
государственного  
кадастрового учета  
объектов капитального  
строительства»**



**Основные причины  
приостановлений (отказов)  
осуществления  
государственного кадастрового  
учета объектов капитального  
строительства**

не в соответствии с Законом о кадастре и  
требованиями к подготовке технических планов  
(приказы Минэкономразвития России от 01.09.2010  
№403, от 29.11.2010 №583, от 23.11.2011 №693, от  
10.02.2012 №52)

Технические планы подготавливаются на  
основании декларации об объектах  
недвижимости

# Технические планы подготавливаются

При этом согласно анализу сведений в представленных технических планах объектов недвижимости и баз данных ИЖК, в отношении таких

**объектов недвижимости законодательством в области**

**градостроительной деятельности требуется изготовление или принятие соответствующих разрешительных документов**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 ГрК РФ (часть 2 статьи 51 ГрК РФ)

Выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 ГрК РФ)

**Если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то использование такого разрешения при подготовке технического плана**

При этом объектами недвижимости являются, объекты для которых в соответствии с законодательством вводится градостроительная деятельность не требуется изготовление или принятие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, однако в представленных технических планах отсутствуют сведения о кадастровых номерах земельных участков, в пределах которых расположены данные объекты недвижимости либо разрешенное использование земельных участков не предусматривает размещение на них таких объектов недвижимости

Частью 17 статьи 51 ГрК РФ установлены случаи, для которых не требуется выдача разрешения на строительство, и как следствие, не выдается разрешение на ввод в эксплуатацию

Частью 4 статьи 8 Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" установлено, что до 01.03.2018 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального строительства в эксплуатацию

- Для осуществления кадастрового учета объекта недвижимости для которого в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности не требуется изготовление или принятие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, необходимо предоставить технический план объекта недвижимости, подготовленный на основании Декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, с обязательным указанием сведений о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, предназначенном для строительства такого объекта недвижимости.
- Если разрешенное использование земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, не соответствует разрешенному использованию земельного участка, установленному действующим законодательством, в техническом плане помимо соответствующего обоснования в разделе "Заключение кадастрового инженера", в части отнесения объекта недвижимости к объекту, для которого в соответствии с действующим законодательством не требуется изготовление или принятие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, необходимо наличие в составе Приложения разрешения на строительство либо иного документа уполномоченного органа, подтверждающего, что данный объект недвижимости является объектом недвижимости, для которого в соответствии с действующим законодательством не требуется изготовление или принятие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.
- Если сведения о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, отсутствуют в ГКН, и данный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства, необходимо предоставить технический план, подготовленный на основании Декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, с соответствующим обоснованием в разделе "Заключение кадастрового инженера" **и с обязательным приложением к техническому плану заключения правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающего, что создаваемый или созданный объект недвижимости расположен в пределах границ указанного земельного участка.**

## Технические планы подготавливаются

При этом на такой объект недвижимости законодательством в области градостроительной деятельности требуется изготовление или принятие соответствующих разрешительной документации по каким-либо причинам такие документы отсутствуют, однако в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации, и (или) в «Приложении» технического плана отсутствуют копии таких документов, подтверждающих данную информацию

Если разрешительная и техническая документация по каким-либо причинам отсутствует технический план может быть подготовлен на основании Декларации, составленной и заверенной в установленном порядке

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена информация о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации, а в «Приложении» технического плана должны присутствовать копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в части 8 статьи 41 закона о кадастре документация)

номерах земельных участков, в пределах которых  
расположены здание, сооружение, или объект  
незавершенного строительства, при наличии данных  
сведений в государственном кадастре недвижимости

В государственный кадастр недвижимости вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости как кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

(Пункт 4 части 2 статьи 7 Закона о кадастре)



**с видом жилого помещения «квартира» в здании в пределах которого размещен «жилой дом» сооружение или объект незавершенного строительства**

В ГКН вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости как вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 ЖК РФ)

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (пункт 6 Положений, Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47)

# Государственный кадастровый учет жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

Постановка на учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания действующим законодательством не предусмотрена.

Объект недвижимости, в отношении которого не получено разрешение на ввод в эксплуатацию, может быть учтен в государственном кадастре недвижимости, как объект незавершенного строительства.

В государственном кадастре недвижимости могут быть учтены только помещения, расположенные в объекте недвижимости, строительство которого завершено.

в случае предоставления заявления о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома на основании технического плана, подготовленного на основании проектной документации или

в случае предоставления заявления о постановке на государственный кадастровый учет жилого помещения на основании технического плана помещения, подготовленного на основании проектной документации или технического паспорта здания или помещения, при этом здание (сооружение) в котором расположено

В случае если государственный кадастровый учет квартиры в многоквартирном доме осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке, в строке "1" раздела "Характеристики помещений в многоквартирном доме" технического плана здания указывается кадастровый номер помещения, иные строки в указанном случае не заполняются.

(Пункт 44 Требований №403)

До внесения изменений в XML-схемы, в целях обеспечения государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями законодательства, при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома на основании технического плана здания, и при этом квартиры (часть квартир), расположенные в данном здании поставлены на учет, в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана здания необходимо наличие кадастровых номеров помещений, поставленных на учет.

**обоснование такого изменения и соответствующие разрешительные**

**Кадастровый номер земельного участка, документы, предусмотренные законодательством в области градостроительной деятельности или объект незавершенного строительства**

Выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации, удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 ГрК РФ)

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (статья 28 ЖК РФ)

**Если несовпадение площади, основных параметров, этажности объекта недвижимости с указанными в документах, на основании которых сведения вносятся в технический план либо правоустанавливающими документами, связано проведением работ по переустройству и (или) перепланировке**

заявление, не является объектом недвижимости,

кадастровый учет которого осуществляется в соответствии  
в пределах которого распл ожены здание, сооружение  
с Законом о кадастре  
или объект незаверш ного строительства


Протоколом координационного совещания Управления Росреестра по Красноярскому краю и Филиала от 03.10.2014 №ВН-11533 (далее – Протокол) утвержден перечень наименований объектов, не являющихся объектами недвижимости, кадастровый учет которых осуществляется в соответствии с Законом о кадастре

Принятие Филиалом решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета на основании пункта 1 части 2 статьи 27 Закона о кадастре не допускается в случае:

□ если право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРП и при этом наименование объекта соответствует наименованию объекта согласно Протокола

# Перечень наименований объектов, не являющихся объектами недвижимости

№ П/п	Наименование объекта
1	Участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы
2	Временные постройки, киоски, навесы
3	Объекты, в наименованиях которых присутствуют слова «сборно-разборный»
4	Ограждение и забор
5	Автомобильная дорога с дорожным покрытием из гравия и щебня
6	Пруды, водохранилища
7	Краны стационарные (мостовые, порталные, козловые, консольные, краны-штабелеры);
8	Составные части автомобильных дорог: - светофорные сигнализации, - пешеходные дорожки, - автопарковки, - остановочные пункты, - асфальтовые покрытия, - тротуары
9	Лестницы
10	Подпорные стенки
11	Могилы
12	Беседки
13	Плоскостные объекты благоустройства: площади, площадки (в том числе смотровые), замощения
14	Земляная насыпь, дамба
15	Объекты благоустройства с многолетними насаждениями: парки, скверы
16	Плоскостные объекты спорта: площадки (волейбольные, баскетбольные), футбольные поля, поля для гольфа, хоккейные коробки, катки, теннисные корты
17	Картодромы, автодромы
18	Аттракционы
19	Питомники для служебного собаководства
20	Мачты (осветительные, радиомачты)
21	Емкости, резервуары, баки
22	Металлические здания
23	Мелиоративные трубчатые сооружения



***Отдельные моменты  
государственного кадастрового  
учета объектов капитального  
строительства***

незавершенного строительства в ЕГРП было зарегистрировано право, раздел ЕГРП, связанный с объектом незавершенного строительства, должен быть закрыт, а на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, - открыт новый раздел ЕГРП.

При этом в записи подраздела I нового раздела ЕГРП указывается в качестве предыдущего кадастрового (условного) номера - кадастровый (условный) номер объекта незавершенного строительства, а в записи подраздела I ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, в качестве последующего кадастрового (условного) номера – кадастровый (условный) номер введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества.

**В отношении объекта недвижимости, строительства которого завершено, должна осуществляться его постановка на государственный кадастровый учет как соответственно здания или сооружения (с внесением в государственный кадастр недвижимости, в том числе предыдущего кадастрового номера – кадастровый номер объекта незавершенного строительства) с присвоением такому зданию или сооружению нового кадастрового номера**



После государственной регистрации права собственности на квартиру орган кадастрового учета снимает с учета комнаты в такой квартире (часть 6 статьи

## **Раздел квартиры и учета комнат в ней**

25 Закона о кадастре)

В ГКН вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, а также дополнительные сведения об объекте недвижимости, к которым относится, в том числе кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната (статья 7 Закона о кадастре)

**Раздел квартиры на комнаты не осуществляется, в данном случае происходит создание самостоятельных объектов недвижимости – комнат, учтенных в составе квартиры (то есть в государственном кадастре недвижимости содержатся как сведения о квартире, так и сведения о комнатах, расположенных в ней, в объеме, установленном статьей 7 Закона о кадастре).**

**В результате раздела квартиры могут быть образованы квартиры в случае, если, например, была произведена перепланировка квартиры (в таком случае происходит преобразование объекта недвижимости – квартиры).**

полномочии) поступит заявление о прекращении осуществления кадастрового учета (о возврате представленных документов без рассмотрения), орган кадастрового учета прекращает осуществление государственного кадастрового учета по заявлению без принятия решения, предусмотренного пунктами 18,19 Порядка ведения ГКН, при этом в протоколе проверки представленных документов отражаются причины прекращения осуществления кадастрового учета и реквизиты такого заявления (пункт 37 Порядка ведения ГКН)



**Филиалом на заседании рабочей группы по организации и проведению мероприятий, обеспечивающих исключение (снижение количества) необоснованно принимаемых решений об отказе (приостановлении) в осуществлении государственного кадастрового учета от 31.07.2014 утверждена Инструкция по приему заявлений о прекращении осуществления государственного кадастрового учета, о возврате представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов без рассмотрения, а также разработана примерная форма Заявления о прекращении осуществления кадастрового учета (о возврате представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов без рассмотрения)**

# Заявление о прекращении осуществления

## Примерная форма Заявления о прекращении осуществления кадастрового учета

Приложение

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Красноярскому краю  
от \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО заявителя)

Заявление о прекращении  
осуществления кадастрового учета  
(о возврате представленных для осуществления государственного кадастрового  
учета документов без рассмотрения)

Прошу прекратить осуществление кадастрового учета  
по заявлению от \_\_\_\_\_  
(указывается вид объекта недвижимости)

№ \_\_\_\_\_  
О невозможности рассмотрения настоящего заявления в случае принятия  
решения по заявлению от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ предупрежден.

Дата  
Подпись

Информацию о результате рассмотрения настоящего заявления можно получить по телефону  
консультационного центра (391) 228-66-68

## Документы с просьбой отмены обработки заявлений Филиалом не рассматриваются

Прошу отменить обработку следующих заявлений:

- 30-1922218 от 20.02.2015г. (р-н.Березовский, с.Вознесенка, ул.Высотная, д.22)
- 30-1922224 от 20.02.2015г. (р-н.Березовский, с.Вознесенка, ул.Высотная, д.24)

В связи с ошибкой в заполнении заявления (выбор вида объекта учета)

**Сокращенное наименование юридического лица**  
В случае если кадастровый инженер является работником  
**работником которого является кадастровый инженер**  
юридического лица, то в техническом плане указывается  
сокращенное наименование юридического лица работником  
которого является кадастровый инженер и адрес  
местонахождения юридического лица  
(Требования к подготовке технических планов)

**Для корректного составления технического плана  
необходимо в элементе «Organization» указать сведения о  
сокращенном наименовании юридического лица работником,  
которого является кадастровый инженер и адреса  
местонахождения юридического лица в соответствующих  
элементах «Name» и «Address»**

# Сокращенное наименование юридического лица работником которого является кадастровый инженер

## Технический план подготовлен с нарушением требований Описания структуры XML-файлов

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<STD_TP GUID="a0ebdc9a-4a0d-4fec-8a05-d7c07311484a" CodeType="023" Version="02">
  <Flat>
    <Package>
      <Contractor Date="2015-02-09">
        <Cadastral_Engineer>
          <FIO>
            <Surname>Муравьев</Surname>
            <First>Роман</First>
            <Patronymic>Валерьевич</Patronymic>
          </FIO>
          <N_Certificate>24-11-351</N_Certificate>
          <Telephone>89535996265</Telephone>
          <E_mail>muraviev@mail.ru</E_mail>
          <Address>Красноярский край, Северо-Енисейский район, рп. Северо-Енисейский, ул. Ленина д.23, кв. 24</Address>
          <Organization>
            <Name>ООО "Соврудник", Россия, Красноярский край, Северо-Енисейский район, гп Северо-Енисейский, ул. Набережная д.1 (АБК)</Name>
          </Organization>
        </Cadastral_Engineer>
      </Contractor>
      <Client Date="2015-02-09">
      <Input_Data>
      <Conclusion>Технический план помещения выполнен на основании предоставленного заказчиком кадастровых работ Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №
      RU24534000-20151 от 15.01.2015 г. Высота помещения 2,5 м. Объем 63,5 куб. м. Материалы фундаментов - бетонный ленточный. Материалы стен - кирпич.
      Материалы перекрытий - деревянные. Материалы кровли - профилированный лист. </Conclusion>
    </Appendix>
  </Flat>
</STD_TP>
```

## Технический план подготовлен в соответствии с требованиями Описания структуры XML-файлов

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<STD_TP GUID="a0ebdc9a-4a0d-4fec-8a05-d7c07311484a" CodeType="023" Version="02">
  <Flat>
    <Package>
      <Contractor Date="2015-02-09">
        <Cadastral_Engineer>
          <FIO>
            <Surname>Муравьев</Surname>
            <First>Роман</First>
            <Patronymic>Валерьевич</Patronymic>
          </FIO>
          <N_Certificate>24-11-351</N_Certificate>
          <Telephone>89535996265</Telephone>
          <E_mail>muraviev@mail.ru</E_mail>
          <Address>Красноярский край, Северо-Енисейский район, рп. Северо-Енисейский, ул. Ленина д.23, кв. 24</Address>
          <Organization>
            <Name>ООО "Соврудник"</Name>
            <Address>Россия, Красноярский край, Северо-Енисейский район, гп Северо-Енисейский, ул. Набережная д.1 (АБК)</Address>
          </Organization>
        </Cadastral_Engineer>
      </Contractor>
      <Client Date="2015-02-09">
      <Input_Data>
      <Conclusion>Технический план помещения выполнен на основании предоставленного заказчиком кадастровых работ Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №
      RU24534000-20151 от 15.01.2015 г. Высота помещения 2,5 м. Объем 63,5 куб. м. Материалы фундаментов - бетонный ленточный. Материалы стен - кирпич.
      Материалы перекрытий - деревянные. Материалы кровли - профилированный лист. </Conclusion>
    </Appendix>
  </Flat>
</STD_TP>
```

## Оформление графической части технического плана помещения

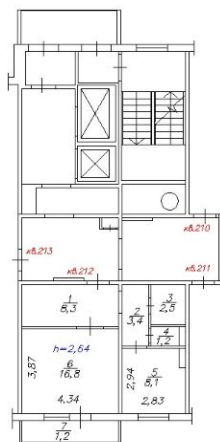
- Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям №583.
- По центру Плана этажа, сверху на листе, указывается обозначение этажа (например, цокольный этаж, 1-й этаж и т.п.).
- План части этажа, а при отсутствии этажей у здания (сооружения) - План части здания (сооружения) оформляются, в случае если помещение расположено в пределах изолированной части этажа здания (сооружения) либо части здания (сооружения) (подъезд здания, отдельная блок-секция и т.п.).
- План части этажа, а при отсутствии этажей у здания (сооружения) - План части здания (сооружения) оформляются в соответствии с пунктами 31 - 39 Требований №583. При этом на Планах части этажа, а при отсутствии этажей у здания (сооружения) - Планах части здания (сооружения) указывается обозначение такой части (например, подъезд N 1 и т.п.).

# Подготовка графической части технического плана помещения

## Технический план, подготовленный с нарушением Требований

7 этаж

Лит. А  
 $H=2,94$

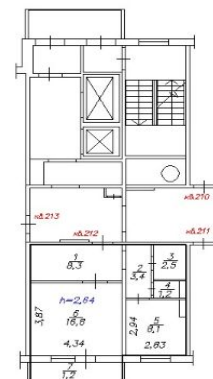


## Технический план, подготовленный в соответствии с Требованиями

7 этаж

Подъезд 4

Лит. А  
 $H=2,94$





**Благодарю  
за  
внимание!**