



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## «Взаимодействие с кадастровыми инженерами в части учетно-регистрационных действий по объектам капитального строительства»

**Егоров Артур Егорович**

Заместитель начальника отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость №1





# Нововведения в сфере государственного кадастрового учета

Полномочия по выдаче разрешений на строительство/реконструкцию осуществляет  
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Татарстан

С 01.01.2024 г. (за исключением  
г. Казань и г. Набережные Челны)

С 01.01.2025 г. на всей территории  
Республики Татарстан

Закон Республики Татарстан от 23 декабря 2023 г. N 131-ЗРТ "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Татарстан и органами государственной власти Республики Татарстан в области градостроительной деятельности"



# Нововведения в сфере государственного кадастрового учета

## Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме

- С 01.01.2024 г. любое изменение в помещений в многоквартирном доме признается перепланировкой
- С 01.01.2024 г. подача заявлений о государственном кадастровом учете и регистрации прав осуществляется органами местного самоуправления, уполномоченными на согласование перепланировки помещений в многоквартирном доме
- Данные положения применяются также в случаях если решение о согласовании перепланировки помещений в многоквартирном доме принято ранее, а работы завершены после 01.01.2024 г.

Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. N 608-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"



# Нововведения в сфере государственного кадастрового учета

С 01.06.2024 г. технические планы зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, единого недвижимого комплекса подготовленные не в 7-й версии рассматриваться не будут



# Нововведения в сфере государственного кадастрового учета

Представление заявления об осуществлении ГКУ и ГРП в форме электронного документа посредством использования личного кабинета без подписания электронной подписью (часть 1.2 статьи 18 218-ФЗ):

- заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости
- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом
- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории
- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, а также образования земельного участка в результате объединения с другими земельными участками
- заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости
- Заявление об исправлении технической ошибки



# Рекомендации к подготовке технических планов

Изменение вида объекта недвижимости (ФЗ-79, ФЗ-476)

1. Заявление об учете изменений основных характеристик в связи с изменением вида объекта недвижимости

2. Заявление об учете изменений основных характеристик (с приложением технического плана)

Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. N 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»  
Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. N 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



# Рекомендации к подготовке технических планов

## Вид разрешенного использования нежилых помещений



Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (часть 9 пункт 51 Требования к оформлению текстовой части технического плана)



# Нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

Подготовка технических планов на основании декларации в отношении объектов капитального строительства коммерческого использования, на земельных участках индивидуального жилищного строительства





# Нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

## Подготовка технических планов без разрешительной документации на объекты капитального строительства, расположенные в лесном фонде

### Заключение кадастрового инженера

В ходе выполнения кадастровых работ были внесены следующие сведения: Количество контуров здания-2 (контур 1-наземный, контур 2- надземный); Здание расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 16:24:260:4103. Площадь здания в техническом плане указана по СНИП, согласно приказа Росреестра №П/0393 от 23.10.2020г., которая составляет 83.4 кв.м. Увеличение общей площади на 65,8 кв.м относительно данных выписки ЕГРН произошло в результате реконструкции здания и разной методикой подсчета площадей. Наименование здания-Дачный дом. Год реконструкции -2023г. Адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Лесничество Матюшинское, квартал 63, ПК "наратлык", д. 31. Технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости по упрощенному порядку в соответствии с Федеральным законом от 08.12.2020г. №404-ФЗ. Средняя квадратическая погрешность определения площади составила 0.1 кв.м К техническому плану приложена скан -копия бумажной версии нового технического плана, в которой все сделано в соответствии с новыми требованиями Кадастровый инженер-

№ \_\_\_\_\_ контактный телефон \_\_\_\_\_ почтовый адрес и адрес электронной почты, с которым осуществляется связь с кадастровым инженером: РТ,г.Казань, ул. \_\_\_\_\_

форма организации кадастровой деятельности-работник \_\_\_\_\_ Договор на выполнение кадастровых работ № \_\_\_\_\_ от 25.07.2023г. Дата подготовки технического плана: 28.07.2023г. Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности площади:  $M_p = M_s/2 * \sqrt{(a^2+h^2)}$  Технический план подготовил кадастровый инженер \_\_\_\_\_, являющийся членом СРО КИ Саморегулируемая организация "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья". (дата вступления в СРО \_\_\_\_\_), уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N \_\_\_\_\_). Сведения о СРО КИ Саморегулируемая организация "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья". содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от \_\_\_\_\_)



# Нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

## Подготовка технических планов без разрешительной документации на объекты капитального строительства, расположенные в лесном фонде

|    |  |  |
|----|--|--|
| 5  | Адрес (описание местоположения) здания                                 | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, ГКУ "Пригородное лесничество", Матюшинское участковое лесничество, квартал 45 выдел 41 |
|    | Иное описание местоположения   | —  |
| 6  | Назначение здания  | Нежилое  |
| 7  | Наименование здания  | дачный дом   |
| 8  | Количество этажей здания<br>в том числе подземных                      | 2<br>—   |
| 9  | Материал наружных стен здания  | Смешанные  |
| 10 | Год ввода здания в эксплуатацию<br>Год завершения строительства здания | —<br>—   |
| 11 | Площадь здания (Р), м <sup>2</sup>                                     | 138.5  |

### Заключение кадастрового инженера

Я, \_\_\_\_\_, состою в СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» под № \_\_\_\_\_ от 13.11.2020 года. Ф.И.О. \_\_\_\_\_ № рег. В гос. реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность от 16.11.2020 СНИЛС \_\_\_\_\_ № 16 Контактный телефон: \_\_\_\_\_ Почтовый адрес: \_\_\_\_\_, РТ, г. Казань, ул. \_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ Сокращенное наименование юридического лица: \_\_\_\_\_ Наименование СРО: СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» Номер и дата заключение договора на выполнение кадастровых работ: б/н от 31.07.2023 года Дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения работ 31.07.2023 года В результате осуществления кадастровых работ были внесены следующие сведения: Количество контуров здания - 1. Адрес здания - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, ГКУ "Пригородное лесничество", Матюшинское участковое лесничество, квартал 45 выдел 41. Здание располагается на земельном участке с кадастровым номером 16:24:260201:1835. Площадь здания – 138.5 кв.м. Здание введено в эксплуатацию. Технический план подготовил кадастровый инженер \_\_\_\_\_, являющийся членом СРО КИ СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (дата вступления в СРО "13" ноября 2020 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N \_\_\_\_\_). Сведения о СРО КИ СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "16" ноября 2020 г. N \_\_\_\_\_).



# Нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

## Подготовка технических планов с заведомо ложными сведениями





# Нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

## Подготовка технических планов с заведомо ложными сведениями

г.Казань, Авиастроительный район, ж.м.Голубое Озеро, ул. Таллы Яр, д.15.  
(адрес земельного участка)





# Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов

Часто допускаемые ошибки, при подготовке технических планов

- Подготовка технического плана без согласия залогодержателя
- Подготовка технического плана в территориальной зоне «Ф»
- Подготовка технического плана в ЗОУИТ, в которых запрещено любое строительство
- Подготовка технического плана в отношении объекта недвижимости, расположенного в зоне электросетевого хозяйства либо газа, при этом документ о не нарушении требований ЗОУИТ отсутствует
- Подготовка технических планов без использования разрешительной документации, при этом в заключении кадастрового инженера отсутствует обоснование причин неиспользования такой документации



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Спасибо за внимание!**

