

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Отдел государственной регистрации недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по
Москве

Кому: Динега Наталья Алексеевна.
Адрес: Dinega.natalia@gmail.com.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

от 26 февраля 2026г.

№ КУВД-001/2026-11689992/2

В соответствии с пунктом 4 части 1, пунктом 2 части 4, частью 5 статьи 29

Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 26 февраля 2026 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении здания, расположенного по адресу: Город Москва, Поселение Мосрентген, Деревня Дудкино, снт Дудкино-1, д. 375, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 24 февраля 2026 г. № КУВД-001/2026-11689992 в связи с:

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации Управлением проводится правовая экспертиза документов, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации, одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе, технический план.

В силу ч. 1 ст. 24 Закона о регистрации, технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Требования к техническому плану установлены Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.03.2022 №П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (далее – Требования).

По результатам проведения правовой экспертизы выявлено, что имеются основания для приостановления учетно-регистрационных действий по основаниям:

- п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона – форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

По результатам осуществления правовой экспертизы представленных документов, проведенной в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации, установлено следующее.

1. Согласно п. 12 ст. 70 Закона до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в

Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Одновременно с этим согласно ч. 13 ст. 70 Закона при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 Закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) 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;

2) 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.

Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 N 120-ПП утверждены правила землепользования и застройки города Москвы (далее – ПЗЗ), которые включают в себя, в том числе, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектом капитального строительства, которые включают в себя:

- плотность застройки земельного участка (отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке к площади земельного участка).

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Согласно п.1.4.3.2 ПЗЗ под суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства понимается суммарная площадь всех наземных этажей объекта капитального строительства (включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м), в которую также включается площадь антресолей, галерей и зрительных балконов и других залов, веранд, лоджий и балконов, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру. Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша шириной более 1,5 м и проемы в перекрытиях площадью более 36 кв. м следует включать в суммарную поэтажную площадь здания в пределах только одного этажа.

Согласно ПЗЗ для земельных участков с кадастровыми номерами 77:17:0000000:1367, 50:21:0110404:355 установлено значение суммарной поэтажной площади размещаемых объектов капитального строительства – 388,8 кв.м, 441 кв.м.

Учитывая наличие на земельном участке с кадастровым номером 77:17:0000000:1367 жилого здания, усматривается, что заявленный к учетно-регистрационным действиям объект недвижимости в габаритах наружных стен превышает установленные параметры.

В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского Кодекса РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Пунктом 2 данной статьи установлено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Таким образом, заявленное к учетно-регистрационным действиям здание обладает признаками самовольной постройки в связи с нарушением градостроительного законодательства при его возведении.

2. В силу ст. 263 Гражданского кодекса РФ, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке, при условии соблюдения в ходе строительства градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с подп.2 п.1 ст.40 Земельного кодекса РФ, собственник имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Исходя из анализа ортофотоплана земельного участка и сведений в представленном техническом плане, у государственного регистратора возникли сомнения в части соответствия фактически созданного объекта недвижимости, характеристикам (количество этажей, площадь), заявленным в представленных на государственный кадастровый учет документах.

С целью устранения сомнений в наличии оснований для проведения учетно-регистрационных действий, в соответствии с нормами Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регистратором направлены соответствующие запросы, в том числе, в адрес Префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы.

Согласно материалам фотофиксации представленных с ответом Префектуры ТиНАО г. Москвы установлено, что на земельных участках с кадастровыми номерами 77:17:0000000:1367, 50:21:0110404:355 расположен объект с тремя надземными этажами, таким образом, Управлением выявлены противоречия в части количества этажей заявленного объекта.

3. В соответствии с п. 49 Требований площадь здания определяется в соответствии с требованиями к определению площади здания, установленными на основании части 13 статьи 24 Закона.

Вместе с тем площадь здания, определенная кадастровым инженером, противоречит графической части технического плана с учетом требований, установленных приказом Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

4. Согласно п. 72 Требований, на Плане здания, сооружения, Плане этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются соответствующие линейные размеры. Допускается не отображать отдельные линейные размеры, если размер соответствующей надписи превышает изображение элемента, к которому необходимо указать такой линейный размер.

Между тем, в разделе "План этажа" представленного технического плана отображены не все линейные размеры.

5. Согласно пп. 9 п. 51 Требований в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются сведения о виде разрешенного использования здания.

В отношении здания вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости.

Между тем, в нарушение вышеуказанной нормы в представленном техническом плане не приведены сведения о виде разрешенного использования здания.

6. В нарушение п.п. 7 п. 51 Требований, в представленной XML-схеме неверно приведены сведения об адресе (описание местоположения) заявленного объекта недвижимости (ошибочно заполнены строки <FIAS>, <Other>).

7. В нарушение Приказа Росреестра № П/0347 от 06.09.2023 г. наименование имени файла содержит пробелы. Файлы графических разделов технического плана и документов Приложения могут располагаться в подкаталогах <каталог>\<каталог>\<файл> (в данном случае путь к файлам должен быть указан в XML-файле относительно каталога размещения XML-файла). Наименования каталогов и имен файлов не должны содержать пробелов и служебных символов

8. В нарушение п. 58 Требований, в раздел "Заключение кадастрового инженера" представленного технического плана отсутствуют формулы расчета площади заявленного объекта (указаны только подставленные значения).

9. В соответствии с п. 17 Приказа Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 (ред. от 01.04.2024) "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" установлено, что в строке "Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости" указывается вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен соответствующий объект недвижимости, с учетом ограничений использования земельного участка, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Однако декларация представлена в нарушении данного требования.

10. С 01.03.2025 статья 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) дополнена, в том числе, частью 13, согласно которой в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких зданиях или сооружениях) считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета. Положения части 13 статьи 52 ГрК применяются также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения уведомления, предусмотренного пунктом 2 части 12 статьи 52 ГрК, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом.

Таким образом, кадастровыми инженерами при подготовке технических планов год завершения строительства должен указываться в соответствии с годом подачи заявления об осуществлении государственного кадастрового учета таких объектов недвижимости, и сведения о годе завершения строительства в Едином государственном реестре недвижимости также должны соответствовать году осуществления государственного кадастрового учета.

Дополнительно сообщаем, для подготовки технического плана могут быть использованы документы (например, технический паспорт, составленный до 01.01.2013), подтверждающие иной год завершения строительства, тогда в таких случаях в техническом плане может быть указан год завершения строительства отличный от года, в котором осуществлен государственный кадастровый учет.

Указанные обстоятельства являются препятствиями в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации права собственности

Рекомендуется представить заявление о прекращении учетно-регистрационных действий.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостанавливается до 25 мая 2026 г.

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе также представить указанные документы самостоятельно.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав в соответствующем субъекте Российской Федерации для рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении

осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Павлов Алексей Игоревич

(Ф.И.О. должностного лица)

Павлов Алексей Игоревич

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

8 968 075 2752

(контактный телефон исполнителя)