



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по  
Новосибирской области  
(Управление Росреестра по Новосибирской области)

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым  
организациям кадастровых  
инженеров

(по списку)

16.03.2021 № 01-01-54-1901/21

на № НЕТ от НЕТ

О государственном кадастровом учете

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) в рамках организации взаимодействия с органами государственной власти и органов местного самоуправления, в целях исполнения положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218) направляет в Ваш адрес следующую информацию.

Федеральным законом № 202-ФЗ от 13.07.2020 был расширен перечень оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В частности, был добавлен пункт 61 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218): «в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство».

Согласно части 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) различие данных о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.

В силу части 10.1 статьи 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом № 218.

На практике возникают случаи, когда орган государственной власти или орган местного самоуправления предоставляет в орган регистрации для постановки объекта на кадастровый учет разрешение на ввод (с приложением технического плана) в котором площадь объекта отличается от площади, указанной в проектной документации или разрешении на строительство, более чем на 5 процентов, что является основанием для приостановления государственного кадастрового учета по пункту 61 части 1 статьи 26 Закона № 218 (помимо разрешений указанная ситуация возникает при выдаче органом власти уведомления о соответствии постороннего объекта).

В случае предоставления на государственный кадастровый учет разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и технического плана, в которых площадь объекта отличается от площади, указанной в проектной документации или разрешении на строительство, более чем на 5 процентов, возможна постановка на государственный кадастровый учет при наличии:

- документа, подтверждающего разницу в подсчете площадей (например, пояснение проектной организации, которая разрабатывала проектную документацию);

и

- обоснования указанного расхождения площадей в заключении кадастрового инженера.

При наличии сомнений, государственный регистратор вправе направить запрос в орган власти и местного самоуправления, принявший решение о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в целях получения дополнительных документов, обосновывающих расхождение площади.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова