

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

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

13.05.2026 № 14-5019-ЛЛ/26

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмами территориальных органов Росреестра относительно представления в орган регистрации прав документов для осуществления учетно-регистрационных действий кадастровыми инженерами – работниками филиалов ППК «Роскадастр» сообщает.

ППК «Роскадастр» проинформировал Росреестр о заключенном с ООО «Домклик» договоре оказания услуг в целях реализации пилотного проекта по выполнению кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, принадлежащих клиентам заказчика – физическим лицам (далее – Клиенты), в рамках ипотечного кредитования строительства объектов индивидуального жилищного строительства и жилых (садовых) домов, на основании которого ППК «Роскадастр» предоставляется комплексная услуга, включающая проведение кадастровых работ, а также направление в уполномоченный орган заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав кадастровыми инженерами ППК «Роскадастр» от имени Клиентов, которыми с ООО «Домклик» заключены договора оказания услуг (путем акцепта оферты) по подбору кадастрового инженера и заключению с ним от имени и за счет Клиента договора подряда.

Росреестром в связи с указанным письмом ППК «Роскадастр» был проработан изложенный в нем вопрос и письмом от 23.04.2026 № 14-4400-ЛЛ/26 в ППК «Роскадастр» направлена позиция Росреестра по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимости на основании представленных кадастровым инженером документов при реализации им своих полномочий, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в случае, когда договор подряда заключен кадастровым инженером с физическим лицом (правообладателем земельного участка), от имени которого действует ООО «Домклик» на основании договора оказания услуг.

Направляем копии указанных писем для сведения и учета в работе.

Приложение: на 6 л.

С.Е. Максимова  
8(495)983-40-40\*2261



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 0B079CF03081ABF7DCDC1CB3B2E30A88  
Владелец: Лилина Людмила Сергеевна  
Действителен: с 18.09.2025 до 12.12.2026

Л.С. Лилина

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Заместителю генерального  
директора  
ППК «Роскадастр»

Кузнецову А.О.

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

23.04.2026 № 14-4400-ЛП/26

на № A26-02-86297312-CO1 от 02.09.2025

Уважаемый Александр Олегович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом ППК «Роскадастр» от 10.04.2026 № 260400-АК/26 (вх. от 10.04.2026 № ТО/027848/26, далее – Письмо) сообщает.

Перечень лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлен частями 1 – 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В частности, пунктом 6 части 1, пунктом 5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно, а также государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на основании заявления кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом.

В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона № 221-ФЗ, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, в том числе в случае, если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных статьей 19 Закона № 218-ФЗ, и заказчиком кадастровых работ является собственник такого объекта недвижимости, собственник земельного участка или лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, либо лицо, использующее земли или земельный участок, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута, публичного сервитута.

Документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов (часть 2.1-1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ).

В ситуации, указанной в Письме, договор подряда заключен кадастровым инженером с физическим лицом (правообладателем земельного участка), от имени которого действует ООО «Домклик» на основании договора оказания услуг (далее – Договор).

Договор заключен посредством акцепта публичной оферты, и по нему исполнитель обязуется оказать заказчику услуги по сопровождению оформления права собственности на объект, в том числе заключить от имени и за счет заказчика договор подряда с кадастровым инженером, подписать от имени заказчика акт выполненных работ по договору подряда и декларацию об объекте недвижимости.

Из Договора при этом не следует, что договор подряда должен быть заключен ООО «Домклик» с условием об обязанности кадастрового инженера представлять документы для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) лицо может быть наделено полномочиями на основании доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги (пункт 1 статьи 779 ГК).

При этом ГК прямо не указывает, что договор оказания услуг является документом, наделяющим исполнителя работ полномочиями действовать от имени заказчика. Полагаем, что договор возмездного оказания услуг, в том числе заключенный посредством акцепта публичной оферты, не является договором представительства, так как они имеют принципиально разные цели, предметы и юридические последствия, и к нему неприменимы правила о доверенности.

В тоже время, исходя из иных норм ГК, гражданское законодательство допускает, что помимо доверенности полномочия представителя могут содержаться в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений. (К таким договорам можно отнести, в частности, договор поручения, агентский договор, но при этом статья 975 ГК прямо указывает на то, что по договору поручения доверитель обязан выдать поверенному доверенность (доверенности) на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения.)

Однако, исходя из пункта 4 статьи 185 ГК к такому договору, предусматривающему наделение полномочиями, должны применяться правила о доверенности.

Так, в силу пункта 1 статьи 185 ГК доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Соответственно, доверитель, учитывая, что доверенность – это односторонняя сделка, должен инициировать подписание соответствующего документа, которым наделит третье лицо правом действовать от его имени (то есть доверенность не может быть совершена путем акцепта доверителем публичной оферты в форме оплаты).

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 185.1 ГК доверенность на подачу заявлений о государственной регистрации прав должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом. Аналогичное требование содержится в части 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, согласно которой государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В этой связи, поскольку в комментируемой ситуации предполагается уполномочить ООО «Домклик» на заключение договора подряда, по условиям которого предусматривается подача кадастровым инженером документов в орган регистрации прав для осуществления в том числе государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, полагаем, что такая доверенность (либо договор, предусматривающий наделение полномочиями) должна быть нотариально удостоверена.

Учитывая изложенное, полагаем, что в описанном в Письме случае в целях исполнения требований ГК, Закона № 218-ФЗ, Закона № 221-ФЗ, а также соблюдения прав правообладателя земельного участка для реализации полномочий кадастрового инженера, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ, при заключении договора подряда полномочия представителя заказчика кадастровых работ должны подтверждаться нотариально удостоверенной доверенностью (либо нотариально удостоверенным договором, предусматривающим наделение полномочиями на представление в орган регистрации прав документов для осуществления учетно-регистрационных действий).

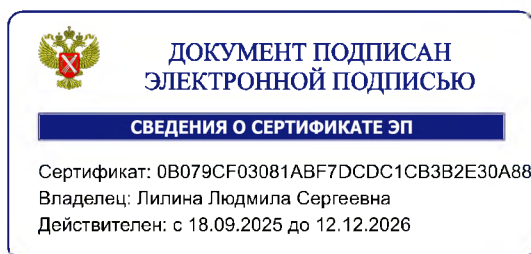
Кроме того, обращаем внимание на то, что декларация об объекте недвижимости, на основании которой подготавливается технический план, в силу положений Закона № 218-ФЗ и приказа Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» должна быть заверена правообладателем (в данном случае – земельного участка). Помимо этого, как указано выше, заказчиком должны быть приняты результаты кадастровых работ в отношении созданного объекта недвижимости и выражено согласие с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов, представляемых в орган

регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении этого объекта недвижимости.

Исходя из Договора, заказчик вправе представлять возражения в отношении подготовленных кадастровым инженером документов. Однако при осуществлении учетно-регистрационных действий не представляется возможным установить, были ли непосредственно правообладателем земельного участка приняты кадастровые работы, направлялись ли им соответствующие возражения и были ли они сняты.

С учетом изложенного, принимая также во внимание ответственность органа регистрации прав и государственного регистратора прав, установленную статьями 66, 67 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что схема взаимодействия между правообладателем земельного участка и ООО «Домклик» требует доработки.

*С уважением,*



Л.С. Лилина



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
«РОСКАДАСТР»  
(ППК «Роскадастр»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078  
тел. +7 (495) 587-80-80  
e-mail: [ros@kadastr.ru](mailto:ros@kadastr.ru), <http://www.kadastr.ru>  
ОГРН 1227700700633  
ИНН/КПП 7708410783/770801001  
10.04.2026 26-0400-AK/26

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Лилиной Л.С.

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об оказании содействия

Уважаемая Людмила Сергеевна!

Публично-правовой компанией «Роскадастр» (далее – Компания) в рамках осуществления приносящей доход деятельности заключен договор от 01 ноября 2025 года № 116/КИ-РК оказания услуг с ООО «Домклик» (онлайн-сервис Сбербанка) в целях реализации пилотного проекта по выполнению кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, принадлежащих клиентам заказчика – физическим лицам (далее – Клиенты), в рамках ипотечного кредитования строительства объектов индивидуального жилищного строительства и жилых (садовых) домов.

Реализация проекта соответствует положениям Распоряжения Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (далее – Стратегия), направленным на цифровизацию процессов в строительной отрасли и повышение доступности услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество.

В рамках указанного договора Компанией предоставляется комплексная услуга, включающая проведение кадастровых работ, а также направление в уполномоченный орган заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав кадастровыми инженерами Компании от имени Клиентов на основании пункта 6 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с одновременной оплатой государственной пошлины.

Согласно схеме взаимодействия между Клиентом и ООО «Домклик» заключается договор оказания услуг, по которому ООО «Домклик» оказывает Клиенту услуги по подбору кадастрового инженера и заключению с ним от имени и за счет Клиента договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Клиент заключает договор путем акцепта оферты ООО «Домклик», размещенной по адресу: <https://api.domclick.ru/storage-public-files/public/v1/files/019d0183-3993-7bb4-ab40-2296b3c7d630/link/redirect?source=3b8b8694-04ab-4c2d-ba87-12f4b1542059>.

Договором предусмотрена передача полномочий ООО «Домклик» на заключение договора подряда от имени Клиента без выдачи доверенности на основании п. 4 ст. 185 ГК РФ.

Филиалы ППК «Роскадастр» осуществляют кадастровые работы на основании подписанного от имени Клиента договора подряда на выполнение кадастровых работ с представителем ООО «Домклик», действующим по доверенности.

По результатам выполненных кадастровых работ и направленных кадастровыми инженерами (работниками филиалов ППК «Роскадастр») заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов индивидуального жилого строительства, расположенных в Самарской области (КУВД-001/2026-14496258), Республике Коми (КУВД-001/2026-16283797), Приморском крае (КУВД-001/2026-20631509), Ленинградской области (КУВД-001/2026-17319862) осуществлены учетно-регистрационные действия.

Однако в отношении объекта недвижимости, расположенного в Ленинградской области, по заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (КУВД-001/2026-23345362 от 06.04.2026) получено уведомление о возврате заявления без рассмотрения (прилагается) по причине отсутствия доверенности от физического лица (Клиента) на представление ООО «Домклик» его интересов. При этом полномочия установлены офертой, а акцепт подтвержден кассовым чеком прихода денежных средств ООО «Домклик».

В связи со складывающейся разносторонней практикой принятия решений по осуществлению учетно-регистрационных действий в субъектах РФ прошу подтвердить возможность и законность действий ППК «Роскадастр» по подаче документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, подписанных представителем ООО «Домклик» от имени Клиента.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель  
генерального директора

Хамзин Сергей Александрович  
8(495) 587-80-80 IP-4128



А.О. Кузнецов