



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Липецкой области

398001, г. Липецк, пл. Победы, 8
тел.: (4742) 22-59-06, факс (4742) 22-35-17
E-mail: 48_upr@rosreestr.ru
сайт: www.to48.rosreestr.ru

20.07.2019 № 01/12-3597
На № _____ от _____

Генеральному директору
Ассоциации «Саморегулируемая
организация кадастровых
инженеров»

М.И. Петрушиной

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3,
оф. 10, г. Москва, 123458

А СРО «Кадастровые инженеры» 123458, г. Москва, ул. Таллинская д.32, корп.3 оф.10	
Дата	19.07.2019
Вх.№	2626
Подпись	

Уважаемая Марина Ивановна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области во исполнение протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению качества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество под председательством заместителя руководителя Росреестра К.А. Колтонюка от 14.04.2017 №1 направляет Вам сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете за 2 квартал 2019 года.

Типовые ошибки допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов и актов обследования:

Документ	Содержание ошибки
Межевой план	в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ (при первичном уточнении) или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке, или при наличии в соответствующем разделе межевого плана сведений о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, не указаны реквизиты документов,

Документ	Содержание ошибки
	устанавливающих такие предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка (п.п. 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана)
Межевой план	форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (п. 85 Требований к подготовке межевого плана)
Межевой план	в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, фактически расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН (п. 35 Требований № 921)
Межевой план	при подготовке МП не использован проект перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения; не включена в состав Приложения МП копия фрагмента графического изображения из проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения, содержащего сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п.п. 22, 25 Требований к подготовке межевого плана)
Межевой план	МП не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921)
Технический план	<p>в составе ТП, подготовленного после вступления в силу Закона № 340-ФЗ в отношении индивидуального жилищного строительства или садового дома, отсутствуют уведомления, предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации</p> <p><i>В соответствии с пунктом ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации, при подготовке технического плана на объект ИЖС в состав технического плана необходимо включать при наличии Разрешение на строительство объекта либо:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (Уведомление застройщика);</i> - <i>Уведомление о соответствии/несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (Уведомление ОМС или ОГВ, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство).</i>

Документ	Содержание ошибки
Технический план	<p>выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» ТП, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного ЗУ и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в ТП координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана)</p>
Технический план	<p>В разделе ТП «Характеристики объекта недвижимости» некорректно указан год завершения строительства объекта недвижимости, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТП подготовлен в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН до 01.01.2013, при этом в ТП указан год завершения строительства позже 01.01.2013; - указанные в ТП сведения о годе завершения строительства противоречат сведениям о годе завершения строительства, содержащимся в ЕГРН; - в ТП указан год завершения строительства раньше, чем дата Уведомления застройщика о планируемом строительстве; - в ТП указан год ввода объекта в эксплуатацию, но при этом технический план подготовлен на индивидуальный жилой дом на основании Декларации и разрешение на ввод представлено не было; - в ТП указан год ввода объекта в эксплуатацию, но при этом представлено разрешение на ввод после реконструкции объекта капитального строительства. <p>Год ввода указывается только у вновь выстроенного объекта в случае получения Разрешения на ввод. Под строительством, ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, понимается создание зданий, строений, сооружений (в т.ч. на месте сносимых объектов капитального строительства), а не их реконструкцию. То есть в случае если объект не вводился в эксплуатацию или введен в эксплуатацию после реконструкции в ТП необходимо указывать год завершения строительства.</p>
Технический план	<p>ТП подготовлен в связи с созданием (образованием) ОН, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте</p>
Технический план	<p>площадь ОН, указанная в ТП определена не в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (пп. 13 п. 43 Требований к подготовке технического плана)</p>
Технический план	<p>в ТП, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости, указаны характеристики объекта, не содержащие новые</p>

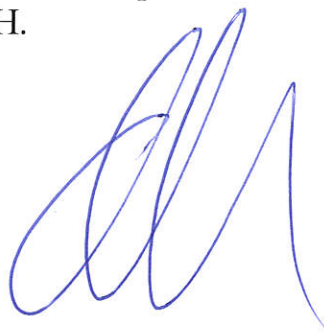
Документ	Содержание ошибки
	<p>значения, таким образом, включение таких сведений в ТП не требуется.</p> <p><i>В ТП, подготовленном в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки раздела "Характеристики объекта недвижимости", содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости за исключением сведений:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - о виде объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план; - кадастровый номер объекта недвижимости; - ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). При отсутствии названных сведений указанная строка не заполняется. <p><i>Соответственно значение характеристик, которые не изменились не включаются в ТП. Например, если ТП подготовлен в связи с изменением только площади и местоположения объекта недвижимости, то в ТП должны быть заполнены соответствующие и обязательные строки (вид ОН, Кадастровый номер и ранее присвоенный учетный номер). Указывать все остальные характеристики объекта недвижимости - адрес, назначение, материал стен, год постройки в ТП не нужно.</i></p>
Технический план	<p>в ТП, подготовленном в связи с изменением сведений о нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, не включены документы предусмотренные пунктом 20 Требований, в том числе проект перепланировки и акт приемочной комиссии.</p> <p><i>В соответствии со ст. 26 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.</i></p> <p><i>В силу ч. 1 ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.</i></p>

Документ	Содержание ошибки
Технический план	графическая часть ТП (плана этажа (части этажа) здания) подготовлена не в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана (п.52, п.57, п.61 Требований к подготовке технического плана)
Технический план	графическая часть ТП не соответствует графической части проектной документации на основании которой подготовлен ТП в части конфигурации, местоположения, поэтажных планов и т.д. (п. 51 Требований к подготовке технического плана)

Также кадастровыми инженерами допускаются технические ошибки в межевых и технических планах – кадастровые номера объектов недвижимости указаны в XML файле с ошибками, опечатки в текстовой или графической части.

Не всегда сведения об объектах недвижимости в межевом или техническом планах соответствуют сведениям об объектах недвижимости, содержащимся в ЕГРН, в связи с тем, что сведения ЕГРН (КПТ, выписка) содержат недостоверные сведения по причине наличия исправленной технической ошибки в сведениях ЕГРН.

Руководитель Управления



В.Л. Негрбов

