



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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)**

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УФО**

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026
тел.: (343) 295-07-00

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

**Саморегулируемые организации
(по списку)**

№ _____
На № 04.04.2022 от 4.6-07535-ЭЗ/22

О направлении информации

В целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной регистрацией прав, региональным отделением филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Уральскому федеральному округу осуществляется первичная проверка предоставляемых технических планов и актов обследования, а также анализ ошибок, которые могут послужить основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства.

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в период с 01.03.2022 по 31.03.2022, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов и актов обследования.

При проверке технических планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте

недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования № 953).

В нарушение п. 20 и п. 27 Требования № 953 в реквизите «1» раздела «Исходные данные» и в составе приложения технического плана отсутствуют документы, на основании которых подготавливается технический план.

В нарушение п. 21 и п. 26 Требования № 953 выявлены противоречия в части даты подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (даты завершения кадастровых работ), указанной в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» и даты заверения XML-документа усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

В нарушение п. 42 Требования № 953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются неизменяемые характеристики объекта недвижимости, а сведения об объекте недвижимости, подлежащие изменению не указываются.

В нарушение пп. 4 п. 43 Требования № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен.

Кроме того, указываются обособленные земельные участки, входящие в состав единого землепользования, а также земельные участки, которым присвоен статус «архивный».

В нарушение пп. 5 п. 43 Требования № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого расположен объект недвижимости, либо указывается «условный» кадастровый квартал.

В нарушение пп. 15 п. 43 Требования № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» значения основных характеристик округляются неверно.

В нарушение п. 52 Требования № 953 отображение части контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, части здания, сооружения, части границы помещения в графической части технического плана не соответствуют приложению к Требованиям.

При проверке технических планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке XML-файла технического плана, установленных приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении

на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения».

При формировании XML-файла технического плана кадастровыми инженерами в целях уточнения сведений о местоположении объекта недвижимости, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого объекта отсутствуют в ЕГРН заполняется элемент «ExistContour», либо при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контуров объекта недвижимости в целях учета изменений такого объекта недвижимости изменяемые контуры описываются как «NewCountour», а также в отношении объектов недвижимости содержащих более одного контура (внешнего контура), вместо ветки «Contours» заполняется ветка «EntitySpatial».

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах технических планов и документах, включенных в состав приложения технических планов, выявляются противоречия в характеристиках объектов капитального строительства (протяженность объекта недвижимости, назначение, количество этажей, год завершения строительства, кадастровые номера земельных участков и кадастровые кварталы, в границах которых располагаются объекты капитального строительства).

При проверке актов обследования выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами положений федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования № 861) и приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Приказ № П/0217).

В нарушение положений ч. 6 ст. 40 Закона акты обследования подготавливаются в отношении помещений, прекративших свое существование в связи с ликвидацией (сноса) части здания.

В нарушение п. 3 Требований № 861, п. 11 Приказа № П/0217 в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о причинах неиспользования таких документов.

В нарушение п. 9 Требований №861, п. 11 Приказа № П/0217 в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» отсутствует информация об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами технических планов и актов обследования существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

Согласно ч. 1 ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований указанного закона, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

В соответствии с п. 2 ч. 8 ст. 30 Закона о кадастре, саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль за соблюдением своими членами требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем письме, а также довести соответствующую информацию до кадастровых инженеров.

Заместитель директора - начальник
регионального отделения



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 02B43B8D00ECAD9BA743082536BF8B2E93
Владелец: Засыпкин Эдуард Евгеньевич
Действителен: с 26.11.2021 до 26.02.2023

Э.Е. Засыпкин

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки
документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17 (доб. 086-4053)