



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Президенту Ассоциации
«ГКИ»

С.А. Можяеву

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

Зеленый просп., д. 20, оф.
303,304, г. Москва, 111397

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

06.07.2017 № 01/12-3907

на № _____ от _____

Уважаемый Сергей Александрович!

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 представлении 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 2021 года.**

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

Документ	Содержание ошибки
Межевой план	На образуемых земельных участках указываются не все объекты недвижимости, расположенные на преобразуемом земельном участке (при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН) (п. 35 Требований № 921)
Межевой план	Кадастровыми инженерами не обосновывается местоположение границ уточняемых земельных участков, сведения, о границах которых отсутствуют в правоустанавливающих документах и не определялись при его формировании. Так же используются картографические материалы, не являющиеся картами (планами), представляющими собой фотопланы местности,

Документ	Содержание ошибки
	<p>подтверждающие фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет, что не соответствует нормам действующего законодательства согласно которым выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. Реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".</p> <p>При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются. В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка (п. 70 <i>Требований № 921</i>)</p>
Межевой план	<p>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 <i>Требований № 921</i>)</p>
Межевой план	<p>При уточнении местоположения границ многоконтурных земельных участков значение площади контура в межевом плане указывается неверно (площадь контуров нередко указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра) (п. 97 <i>Требований № 921</i>);</p>
Межевой план	<p>В межевом плане в формате XML отсутствуют сведения об обеспечении измененного земельного участка доступом к землям общего пользования (п. 55 <i>Требований № 921</i>)</p>
Межевой план	<p>Межевой план составлен на установленный адрес земельного участка, а в Приложении нет выписки ФИАС, также отсутствует документ о присвоении адреса, изданный до 24.11.2014г. В представленном Межевом плане, в форме xml-</p>

Документ	Содержание ошибки
	схемы, в реквизите «tAddressInpFullExt» указано значение «0», что соответствует описанию местоположения объекта недвижимости, а по факту описание местоположения земельного участка, соответствует установленному адресу (присутствует так же адресообразующий элемент - «земельный участок») (п. 49 Требований № 921)
Технический план	<p>При изготовлении графической части ТП часто КИ использует неверные условные обозначения контура объекта недвижимости: путая наземный, надземный или подземный контуры.</p> <p>Таким образом в сведениях технического плана и документах, на основании которых готовится ТП, в том числе проектной документации, появляются противоречия.</p>
Технический план	Расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» технического плана, 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 техническом плане координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана)
Технический план	Технический план подготавливается в отношении объекта, который не является объектом недвижимости в соответствии с действующим законодательством (ст. 130 ГК РФ, ГрК РФ). В данном случае в качестве объекта учета выступает ограждение, замощение, объекты благоустройства, при этом ТП подготавливается на основании документов, содержащих сведения о том, что объект, в отношении которого выполнены кадастровые работы, не является ОН
Технический план	В сведениях раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана о количестве этажей, годе завершения строительства ОН кадастровым инженером указываются значения данных характеристик, которые отличаются от указанных в Декларации, акте ввода в эксплуатацию и других документах – основаниях для подготовки технического плана ОН
Технический план	При подготовке технического плана жилого помещения (квартиры) КИ определяет контур такого ОН и площадь без учета требований Приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения

Документ	Содержание ошибки
	координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (далее – Требования Приказа №П/0393), включая в площадь и в контур квартиры неотапливаемый тамбур
Технический план	При подготовке технического плана на основании Декларации в реквизите «8» Декларации кадастровый инженер указывает вместо правоустанавливающих документов иные документы (согласие на обработку персональных данных, постановление органа местного самоуправления о присвоении адреса объекту недвижимости и т.д.) либо не указывает их вовсе, также не включает в состав Приложения Декларации правоустанавливающие документы
Технический план	Графическая часть технического плана подготавливается в нарушение Требования, в частности изготовление Плана этажа. Так, данный раздел технического плана не соответствует нормам, указанным в п. 57, п. 58, п. 59, п. 61, п. 64 Требования. Таким образом, непосредственно сам план этажа размещается несимметрично краям листа, отсутствует масштаб, не отражаются необходимые условные обозначения, не указывается тип этажа; а также в случае изготовления технического плана помещения вместо плана этажа изготавливается изображение помещения на фрагменте плана этажа, в том числе, когда помещение не располагается в пределах изолированной части этажа здания, либо части здания (подъезд здания, отдельная блок-секция). При подготовке технического плана в отношении объекта недвижимости, имеющего подземный, наземный или надземный контур, кадастровый инженер в графической части технического плана отображает такие контуры не в соответствии со специальными условными знаками (Приложение к Требованиям)
Технический план	При изготовлении графической части технического плана кадастровые инженеры часто используют неверные условные обозначения контура объекта недвижимости, путая наземный, надземный или подземный контуры

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



Е.В. Кириллова

Исп. Нужина Светлана Алексеевна
(4742) 38-18-15