



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

от 10.04.2017 № 01/12-5917

на № _____ от _____

Президенту Ассоциации
«ГКИ»

С.А. Можаяву

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

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 3 квартал 2021 года.**

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

Документ	Содержание ошибки
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, 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

Документ	Содержание ошибки
	<p>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>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>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-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 <i>Требований № 921</i>)</p>
Межевой план	<p>При образовании земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана не указывается условный номер образуемого земельного участка (при его наличии) (п.53 <i>Требований № 921</i>)</p>

Документ	Содержание ошибки
Межевой план	При установлении границ земельного участка не соблюдается порядок согласования местоположения границ земельных участков (публикации в печатном издании при наличии в ЕГРН сведений о почтовом адресе правообладателя)
Технический план	При изготовлении графической части ТП часто КИ использует неверные условные обозначения контура объекта недвижимости: путая наземный, надземный или подземный контуры. Таким образом в сведениях технического плана и документах, на основании которых готовится ТП, в том числе проектной документации, появляются противоречия.
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 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	При выполнении кадастровых работ в связи с произведенной реконструкцией здания, имеющего помещения, сведения о которых содержатся в ЕГРН и такая реконструкция повлекла изменения в существующих помещениях или повлекла

Документ	Содержание ошибки
	образование новых помещений, КИ изготавливается один технический план, отражающий информацию только об изменении основных сведений здания. Такое обстоятельство делает невозможным дальнейшее внесение изменений в существующие помещения, либо осуществление учета новых образованных помещений, так как в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию здания не указаны сведений о таких помещениях, ввиду отсутствия соответствующих сведений в техническом плане здания, на основании которого и подготовлено данное разрешение на ввод.
Технический план	В разделе «Исходные данные» ТП отсутствуют реквизиты документов, на основании которых подготовлен такой ТП. В данном разделе КИ не указываются реквизиты проектной документации, на основании которой он подготовлен.
Технический план	При подготовке технического плана на основании декларации об объекте недвижимости, такая декларация не соответствует Требованиям к подготовке Декларации и составу содержащихся в ней сведений. Так, в декларации указываются сведения о площади здания или помещения, при этом отсутствует графа для указания вида разрешенного использования таких объектов
Технический план	При определении контура здания или сооружения допускаются ошибки, связанные с отражением контура здания, имеющего подземные, наземные и надземные конструктивные элементы, то есть отображаются не все типы контура объекта учета
Технический план	Неверно заполнены сведения о координатах контура (результат пространственного анализа отрицательный: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки). Такая ситуация возникает тогда, когда вместо отражения сведений о контуре объекта недвижимости (как правило это линейное сооружение) и его элементах КИ указывает сведения об одном контуре
Технический план	При изготовлении плана этажа объекта недвижимости КИ пренебрегает требованиями к оформлению данного раздела технического плана. Так, непосредственно сам план этажа размещается несимметрично краям листа, в том числе относительно сторон света при ориентации верхнего края листа на север, отсутствует масштаб, не отражаются необходимые условные обозначения, не указывается тип этажа, в ТП помещения на плане этажа отсутствуют изображения окон или (и) дверей, в случае изготовления ТП помещения вместо плана этажа КИ изготавливает изображение помещения на фрагменте

Документ	Содержание ошибки
	плана этажа, в том числе, когда помещение не располагается в пределах изолированной части этажа здания, либо части здания (подъезд здания, отдельная блок-секция)
Технический план	При подготовке ТП в случае, когда ОН располагается в нескольких кадастровых кварталах КИ указывает «нулевой» кадастровый квартал

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.

И.о. руководителя Управления

С.И. Пчелин