



**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)**

№ _____
09.06.2022 от 4.6-12494-ЭЗ/22
На № _____

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 01.05.2022 по 31.05.2022, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов.

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), положений приказа 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» (далее – Приказ № П/0163) и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В нарушение положений п. 34 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, п. 2 Требований № 953 технические планы подготавливаются в отношении жилых помещений не изолированных и не обособленных или нежилых помещений не обособленных от других помещений в здании или сооружении.

В нарушение положений ст. 24, 61, 70 Закона о регистрации, п. 20 и п. 27 Требований № 953 в реквизит «1» раздела «Исходные данные» и в состав приложения технического плана не включаются документы на основании которых подготавливается технический план (документы, подтверждающие техническую приемку объекта в эксплуатацию; акты приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений; документы, свидетельствующие о том, что объект недвижимости отнесен к объектам вспомогательного назначения; документы, на основании которого внесены сведения о наименовании объектов недвижимости; документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Технические планы подготавливаются на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование подготовки технического плана на основании Декларации, а в состав приложения технического плана не включаются копии документов, подтверждающих информацию безвозвратной утраты (отсутствия) разрешительной и (или) проектной документации в отношении заявленного объекта недвижимости, технических паспортов изготовленных до 01.01.2013.

В нарушение п. 24 Требований № 953 вид выполненных кадастровых работ, указанный в реквизите «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» не соответствует использованной XML-схеме, для формирования XML-документа – технического плана.

В нарушение п. 42 Требований № 953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений 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. 3 п. 43 Требований № 953 при наличии способа образования объекта недвижимости в XML-файле технического плана отсутствует кадастровый номер исходного объекта недвижимости, из которого образован новый объект недвижимости, либо при наличии кадастрового номера исходного объекта недвижимости не заполняется способ образования.

В нарушение пп. 4 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков) в границах которого (которых) расположен объект недвижимости, также указываются сведения о земельных участках, которым присвоен статус «архивная».

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах технических планов и документах, включенных в состав приложения технических планов, выявляются противоречия в характеристиках объектов капитального строительства (вид объекта недвижимости, наименование, назначение, материал стен, количество этажей, год завершения строительства, протяженность).

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами технических планов 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

Э.Е. Засыпкин

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 02B43B8D00ECAD9BA743082536BF8B2E93

Владелец: Засыпкин Эдуард Евгеньевич

Действителен: с 26.11.2021 до 26.02.2023

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки
документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17 (доб. 886-4053)