

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

ул. им. Кутякова И.С., д.5, г. Саратов, 410012
тел./факс (845-2) 74-87-77, тел. (845-2) 74-87-79
e-mail:64_upr@rosreestr.ru

Президенту Ассоциации «Гильдия
кадастровых инженеров»

С.А. Можаяву

info@kadastrsro.ru

№ _____
на № _____ от _____

Уважаемый Сергей Александрович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее – Управление) в целях улучшения качества процедуры оказания государственных услуг по государственному кадастровому учету направляет наиболее часто встречающиеся нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов в отношении многоквартирных домов (далее – МКД).

Порядок осуществления государственного кадастрового учета установлен статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) и включает в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственного кадастрового учета (в соответствии со статьей 26 Закона о недвижимости) либо для отказа в осуществлении государственного учета (статья 27 Закона о недвижимости).

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного учета здания приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 утверждены форма и требования к подготовке технического плана, состав содержащихся в нем сведений, а также форма декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений (далее – Требования).

В ходе осуществления правовой экспертизы документов, необходимых для государственного кадастрового учета МКД, наиболее распространены следующие причины, препятствующие постановке на государственный кадастровый учет МКД:

в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается МКД (нарушение подпункта 5 пункта 51 Требований, согласно которому в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включается кадастровый номер земельного участка (всех земельных участков), в границах которого (которых), на котором (которых), расположено здание;

в техническом плане отсутствуют планы всех этажей либо отсутствуют номера помещений на плане этажа (в связи с чем невозможно определить расположение помещений на этаже) (нарушение пункта 18 Требований, согласно которому в технический план здания с назначением «многоквартирный дом» включаются планы всех этажей здания, а также полученные, в том числе по результатам кадастровых работ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета всех помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме) и машино-мест, расположенных в таком здании (многоквартирном доме));

в техническом плане отсутствуют сведения об объекте незавершенного строительства, в связи с завершением которого подготовлен технический план МКД (нарушение подпункта 3 пункта 51 Требований, согласно которому в случае подготовки технического плана в связи с завершением строительства объекта незавершенного строительства в строке 4 «Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)» указывается кадастровый номер объекта незавершенного строительства, строительство которого было завершено созданием здания или сооружения;

в техническом плане отсутствуют все необходимые сведения о кадастровом инженере (нарушение пункта 29 Требований, согласно которому отсутствуют сведения о кадастровом инженере (например, СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность)).

Также необходимо обратить внимание, что указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении должно соответствовать аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения. Несоблюдение данного требования является в соответствии с пунктом 62 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости основанием для приостановления учетных действий.

Настоящее письмо направляется в целях информирования саморегулируемой организации кадастровых инженеров в рамках методической работы.

Руководитель

А.А. Соловьев