

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Рязанской
области)**

Право-Лыбедская ул., д. 35, г. Рязань, 390000
тел. (4912) 21-11-43, факс: (4912) 25-61-59
e-mail: 62_upr@rosreestr.ru

№ _____
на № _____ от _____

Ассоциация "Гильдия кадастровых
инженеров"
info@kadastrsro.ru

Ассоциация Саморегулируемая
организация "Объединение
профессионалов кадастровой
деятельности"
zemlya@giprozem.e4u.ru

Ассоциация "Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров"
info@roscadastre.ru

Саморегулируемая организация Союз
"Некоммерческое объединение
кадастровых инженеров"
office@kiportal.org

Ассоциация саморегулируемая
организация "Балтийское
объединение кадастровых
инженеров"
info@balticgroup2008.ru

Ассоциация саморегулируемая
организация "Объединение
кадастровых инженеров"
info@sokin.ru

Ассоциация "Союз кадастровых
инженеров"
mail@srokadastr.ru

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Рязанской области (далее – Управление) сообщает, что по результатам проведения Росреестром плановой тематической проверки деятельности Управления по вопросам государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.03.2025 были выявлены следующие нарушения, допущенные кадастровыми инженерами, являющимися членами ваших СРО, допущенные при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на помещения, многоквартирный дом (МКД) и помещений, расположенных в нем:

– при подготовке технического плана МКД в разделе «План здания» не отображено местоположение помещения (помещений), представляющее границу геометрической(их) фигуры (фигур), образованную внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещения (пункт 76 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 (далее - Требования №П/0082)); в разделе «Характеристики объекта недвижимости» наименование указано не в соответствии с требованиями подпункта 10 пункта 51 Требований №П/0082; при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в нарушение пункта 51 Требований №П/0082 в техническом плане был указан год завершения строительства;

– в технических планах в нарушение пунктов 35, 42 Требований №П/0082 содержатся сведения только о наземном контуре МКД, при этом согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирный дом имеет в том числе подземный этаж; в нарушение подпункта 13 пункта 51 Требований №П/0082 в техническом плане МКД указан год завершения строительства и год ввода в эксплуатацию; в техническом плане МКД указан кадастровый номер земельного участка, который по сведениям ЕГРН имеет статус «архивный»;

– указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания;

– количество этажей МКД в техническом плане указано «23-25-27» с нарушением положений пункта 51 Требований №П/0082 (если здание, сооружение имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значения количества этажей в виде интервала (например, 14 - 18));

– в разделе «План этажа» технического плана МКД местоположение жилых помещений отображено без учета положений пункта 76 Требований №П/0082 (местоположение помещения - граница геометрической(их) фигуры (фигур), образованная внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещения);

– в нарушение пункта 48 Требований №П/0082 сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места, сведений о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места, в техническом плане МКД отсутствуют;

– в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию «количество этажей - 19, в том числе подземных - 1», при этом в техническом плане МКД отражены нежилые помещения, расположенные на кровле, при этом кровля не является этажом, в пределах которого может быть расположено помещение;

– если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218) разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (часть 11 статьи 24 Закона №218-ФЗ). Согласно части 4 статьи 40 Закона №218-ФЗ при осуществлении

государственного кадастрового учета (ГКУ) МКД одновременно осуществляется государственный кадастровый учет ГКУ всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений. Однако, в техническом плане МКД (год завершения строительства – 1979) в состав которого входят 2 жилых помещения, отсутствуют декларации об объекте недвижимости на помещения;

- в техническом плане МКД (год завершения строительства - 1975), в состав которого входят 2 жилых помещений, право собственности на одну из квартир признано судом, отсутствует декларация на второе жилое помещение;

- случаи, при которых ГКУ МКД и помещений, расположенных в нем, осуществляются без одновременной государственной регистрации права на такие помещения, установлены частью 5 статьи 14, частью 1 статьи 19 Закона №218-ФЗ. Лица, которые имеют право обращаться с соответствующими заявлением и документами, установлены статьей 15, частью 1 статьи 19 Закона №218-ФЗ. При этом, согласно пункту 4 части 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ) кадастровый инженер не вправе обращаться с заявлением о ГКУ МКД и помещений, расположенных в нем, на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ;

- в соответствии с ГрК РФ изменение параметров объекта капитального строительства может быть обусловлено либо его реконструкцией, либо проведением работ по капитальному ремонту. В соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов является его реконструкцией. ГрК РФ определен порядок создания объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48), необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) (статья 51, за исключением случаев, установленных частью 17 данной статьи), а после его окончания – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ).

Однако, в состав приложения технического плана в качестве проектной документации включены «Архитектурные решения», либо технический план подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости, при этом разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не представляется. В нарушение пункта 61 Требований № П/0082 на поэтажном плане этажа здания отражены части здания с отображением их площадей, однако отсутствуют условные обозначения;

- технические планы подготавливаются в связи с созданием индивидуальных жилых домов, тогда как данные здания не соответствуют признакам, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (объекта индивидуального жилищного строительства). К примеру: технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости (жилой дом, площадью 1498,7 кв.м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 1), тогда как земельный участок на котором расположен созданный жилой дом, имеет вид разрешенного использования – «Ремонт, реконструкция и строительство индивидуальных жилых

домов». Однако, согласно поэтажным планам, здание представляет собой либо здание гостиничного типа, либо многоквартирный дом, здание оборудовано лифтом;

– технические планы подготавливаются в связи с созданием нежилых зданий (гостевые туристические домики) на основании рабочей документации. Вид разрешенного использования земельного участка: исторический (сохранение и изучение объектов культурного наследия, в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм без возведения капитальных зданий и сооружений). При этом, в нарушение части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не представлено, кроме того, графическая часть технического плана противоречит сведениям, указанным в представленной в составе приложения рабочей документации;

– технические планы на здание гаражей (год завершения строительства – 2002, 1998) подготовлены на основании справок о полной выплате паевых взносов. При этом, земельный участок, на котором расположены гаражи, предоставлен в аренду гаражному кооперативу, однако решение органа местного самоуправления об утверждении акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта отсутствует;

– частью 2.1 статьи 36 Закона №221-ФЗ установлены случаи, при которых кадастровый инженер вправе представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом №218-ФЗ. В случаях, предусмотренных частью 2.1 Закона №221-ФЗ, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов. В нарушение указанной нормы кадастровыми и инженерами при подаче соответствующих заявлений в регистрирующий орган не представляются документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов;

– технические планы, подготовленные на основании проектной документации (при этом листы проектной документации не включены в состав приложений технических планов), на сооружения с наименованием – «Молниеотвод». При этом в состав приложения технических планов включено письмо Главного Управления архитектуры и градостроительства Рязанской области, согласно которому *«молниеотвод представляет собой свободностоящую вертикальную стойку высотой 40.2 м. пространственной решетчатой конструкции, выполненную из стальных равнополочных уголков*

по ГОСТ 8509-93», а также в информационном письме поясняется, что объекты проектирования относятся к объектам вспомогательного использования, в том числе не являющимися объектами капитального строительства;

– документы, на основании и в соответствии с которыми могут быть выполнены кадастровые работы и подготовлен технический план в результате таких работ, установлены частями 8 и 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. В соответствии с пунктом 21.2 Требований № П/0082 сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения в границах земельного участка (земельных участков), его площади или площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, разрешения на строительство сооружения (в случае, если для строительства такого сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения).

Однако, в состав представленного технического плана включен акт приемки законченного строительством объекта и акт соответствия параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, согласно которым протяженность сооружения – 1548,3 м, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указано, что *«согласно выполненным работ наружное водоснабжение, протяженность сетей водоснабжения составила – 1629 м, согласно акта №1 приёмки законченного строительства от 14.08.2023 протяженность водопроводной сети 1548,3 м, разница площади – 80,7 м в допуске»*, при этом в техническом плане отсутствует документ, на основании которого указаны сведения о протяженности сооружения;

– технический план на линейное сооружение, подготовленный на основании проектной документации, а также графическая часть технического плана сооружение не имеет связи с земельными участками, однако по представленным координатам, определяющим местоположение объекта учета, сооружение частично расположено в границах конкретного земельного участка;

– выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации (пункт 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ). Постановлением №703 установлены критерии отнесения объектов к объектам вспомогательного использования:

строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;

строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв.м, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект,

либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом.

Согласно части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Однако, из технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами на объекты вспомогательного использования, на основании проектной документации, содержащей архитектурные решения (не являющейся проектной документацией в отношении основного здания), не следует, что такие объекты недвижимости не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и предназначены только для обслуживания основного (главного) объекта недвижимости;

— согласно части 1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест ГКУ и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. Однако выявлен случай, когда осуществлен раздел жилого дома на основании двух отдельно представленных заявлений и двух технических планов, подготовленных в связи с созданием блоков жилого дома блокированной застройки (раздел жилого дома на блоки жилого дома блокированной застройки по решению суда). Таким образом, ГКУ и государственная регистрация права на два образованных путем раздела здания осуществлены неодновременно;

— в соответствии с частью 10 статьи 24 Закона №218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 Закона №218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Однако, в нарушение части 10 статьи 24 Закона №218-ФЗ технический план, был подготовлен на основании решения суда, которым жилое помещение сохранено в реконструированном виде и которым возлагается обязанность на истцов осуществить производство работ по переустройству и перепланировке,

связанных с разделом жилого помещения. При этом, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки, или иные разрешительные документы, предусмотренные действующим законодательством, не представлены. Кроме того, в нарушение пунктов 21.20, 73 Требований № П/0082 в составе технического плана отсутствуют фрагменты графической части технический паспорта по состоянию на 2010 год, указанного в решении суда; сведения об использовании проектной документации, необходимой для согласования органом местного самоуправления перепланировки в квартире, в техническом плане не отражено; графическая часть технического плана не является планом здания, на котором отображено местоположение помещения, а представляет собой план помещения;

- в технических планах, подготовленных в связи с исправлением реестровых ошибок, в разделе «Заключение кадастрового инженера» обоснование реестровой ошибки отсутствует;

- в техническом плане площадь здания указана без учета 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, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 №П/0393, так как указанная площадь, равная площади, отраженной в проектной документации, представляющей собой сумму площадей помещений в здании.

Управление предлагает изучить вышеизложенную информацию и довести её до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами ваших СРО, в целях соблюдения положений действующего законодательства Российской Федерации и во избежании принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

И.о. руководителя

А.В. Оленников