

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

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы для организации взаимодействия по
осуществлению государственного кадастрового учёта и (или)
государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества
между Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области, филиалом ППК «Росреестра»
по Томской области и саморегулируемыми
организациями кадастровых инженеров

30.06.2025

№ 1-17Р/25

г. Томск

Председательствующий:

Руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) – Е.Г. Золоткова.

Присутствовали:

от Управления – заместитель руководителя Е.В. Ковальчук, начальник отдела регистрации земельных участков - А.Н. Юркевич, заместитель начальника отдела регистрации земельных участков – И.А. Гончарова, начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки – Т.М. Никитюк, главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки А.А. Кириенко, начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве И.А. Колыванова, старший специалист 2 разряда – Е.И. Панова.

от Филиала ППК «Роскадастр» по Томской области (далее – Филиал) заместитель директора – главный технолог С.В. Шапошникова.

Кадастровые инженеры – 25 человек.

Повестка заседания:

1. Анализ ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (Кириенко А.А.).
2. Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов на объекты недвижимости жилого назначения, а также ошибки при заполнении заявлений на осуществление

государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации права (Панова Е.И.).

3. Внесение сведений о ранее учтённых земельных участках (Гончарова И.А.).

4. Ответы на вопросы кадастровых инженеров, иные вопросы для рассмотрения.

С вступительным словом выступила Е.Г. Золоткова

Обратила внимание кадастровых инженеров на типичные, наиболее часто допускаемые ошибки при подготовке межевых и технических планов, необходимости взаимодействия с государственными регистраторами прав Управления, максимальной концентрации внимания, изучения действующего законодательства, контроль за помощниками. Главная цель-достижение максимальных показателей в целях реализации государственных программ.

По п.1 Повестки выступила А.А. Кириенко.

1. В техническом плане в разделе «исходные данные» часто не указывают выписку из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации – п. 51 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утверждённых Приказом Росреестра №П/0082 от 15.03.2022 (далее – Требования к техническому плану).

2. В разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование в связи с чем не требуется разрешительная документация– п. 58 Требований к техническому плану.

3. Площадь здания не соответствует Требованиям к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393.

4. В графической части технического плана отсутствуют необходимые условные обозначения - пункт 61 Требований к техническому плану.

5. Неверное обозначение контуров при изменении.

6. На гаражи готовятся технические планы (создание объекта), о которых в Едином государственном реестре (далее - ЕГРН) содержатся сведения.

По п.2 Повестки выступила Е.И. Панова.

1. Вид выполненных кадастровых работ не соответствуют указанному пункту, а именно содержанию самого технического плана. (Пример: постановка вновь созданного объекта, а в виде работ указывается, что технический план подготовлен в связи с образованием, п. 27 Требований к техническому плану)

2. В разделе «исходные данные» технического плана неверно указаны реквизиты документов использованных при подготовке технического плана. (Наименование и дата п. 30 Требований к техническому плану).

3. Контур здания, построенный по координатам характерных точек представленный в графической части не соответствует контуру здания на плане этажа. Так же часто неверно заполняется XML файл при учете

изменений. В большинстве совершаются ошибки в порядковом номере удаляемого контура и программа его не читает как удаляемый (п. 35 Требований к техническому плану).

4. В разделе "Характеристики объекта недвижимости" неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости (п.51 Требований к техническому плану).

7. В разделе "Заключение кадастрового инженера" часто заполняются данные не относящиеся к техническому плану и к объекту, который является объектом кадастровых работ.

8. При подготовке технического плана, для постановки на учет жилого дома в уведомительном характере технический план подготавливается на основании уведомления о планируемом строительстве, уведомления о соответствии планируемого строительства, при наличии, а так же декларации или проектной документации. Декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения.

9. При подаче заявления на ГКИ и РП неверно указываются данные собственника объекта недвижимости (дата рождения, данные паспорта, снилс), так же часто допускаются ошибки при выборе вида права собственности: частная собственность – если один собственник. если правообладатели являются супругами - общая совместная собственность, при этом совместно с заявлением предоставляется свидетельство о регистрации брака. Если право собственности регистрируется на супругов и детей, у супругов выбирается общая долевая собственность пропорционально долям, с указанием в примечании: «В СОВМЕСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ». В остальных случаях общая долевая собственность пропорциональна долям.

По п.3 Повестки выступила И.А. Гончарова

1. В качестве документа-основания для осуществления государственного кадастрового учета был представлен межевой план от 10.06.2025 подготовленный в связи с образованием земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 70:21:0000000:48, с сохранением в измененных границах.

Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100009:62 является условным земельным участком, входящим в состав единого землепользования с кадастровым номером 70:21:0000000:48.

В разделе "Сведения об измененных земельных участках" межевого плана в графе "3" строки "2" Кадастровый номер входящего в состав земельного участка, представляющего собой единое землепользование (номер контура многоконтурного земельного участка), преобразование которого осуществляется, указан кадастровый номер единого землепользования 70:21:0000000:48, а не кадастровый номер обособленного земельного участка, преобразование которого осуществляется.

2. Изменение ВРИ на садоводство (земельный участок из земель сельскохозяйственных угодий, отсутствует акт ОМС на изменение ВРИ);

3. Отсутствует обоснование реестровой ошибки, не приложен карт материал, для исправления реестровой ошибки;

4. Образуется земельный участок площадью, меньше, установленных ПЗЗ;

5. Границы ЗУ не согласованы, есть извещение, но нет уведомления о вручении;

6. Уточнение ЗУ не по документу об образовании, а по Кадастровому паспорту на дом (уточнение ЗУ не по документу об образовании, а по Кадастровому паспорту на дом);

7. Смежные границы не согласованы, увеличивают больше чем 10 %, нет обоснования.

Следует отметить, что кадастровыми инженерами допускаются ошибки в межевых планах в рамках УРД, которые не носят массовый характер, но затрудняют работу государственного регистратора прав, приводят к увеличению срока рассмотрения УРД.

Не всегда кадастровые инженеры во время приобщают новые межевые планы, исправляют не все замечания, на которые указал государственный регистратор прав, не заказывают актуальные выписки из ЕГРН, вносят изменения в объект, которому присвоен статус «архивный», отсутствует обоснование реестровой ошибки, а также не прикладывают необходимый картматериал, неправильно заполняют разделы межевого плана, допускают технические ошибки.

Причины:

- Невнимательность кадастрового инженера;
- Не проверяют за своим помощниками;
- Не заказывают актуальные сведения ЕГРН об объектах;
- Слабое обоснование (или его отсутствие) по исправлению реестровых ошибок;
- Допускаются технические ошибки и неточности;
- Путают точки (координаты) в связи с чем межевой план не загружается во ФГИС ЕГРН.

Внесение сведений о ранее учтённых участках прилагается в виде Приложения №1 к настоящему Протоколу.

По пп.1, 2, 3 Повестки решили:

1.1. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для использования в работе.

1.2. Кадастровым инженерам учесть при подготовке технического плана сроки учётно-регистрационных действий.

1.3. Кадастровым инженерам использовать сведения ЕГРН и данные НСПД.

1.4. Кадастровым инженерам исправлять ошибки, допущенные при подготовке межевых (технических) планов в течение 1,5-2 часов, с момента получения уведомления об ошибке (ошибках) от государственного регистратора прав.

1.5. В случае, если исправление ошибок, допущенных при подготовке межевого (технического) плана требуют для исправления времени больше, чем указанного в п.1.3., кадастровым инженерам необходимо прекращать по заявлению такие учётно-регистрационные действия.

По п.4 Повестки на вопросы кадастровых инженеров ответили
Е.Г. Золоткова, С.В. Шапошникова, И.А. Гончарова, А.Н.
Юркевич, А.А. Кириенко

Вопрос: Подготовка декларации в электронном виде (в формате xml) не читабельна регистраторам, ФГИС ее не распознает. Можно ли прикладывать

декларацию в печатной форме в формате pdf, подписанной ЭЦП заказчика? Или может еще какие-то рекомендации дадите?

Ответ:

Пункт 4 Требований к техническому плану, декларация составляется в форме электронного документа или документа на бумажном носителе. Все записи, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами. (Приказ Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений").

Есть исключения, например: п.22 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"(далее – Закон о регистрации).

Вопрос: Как все таки можно поменять наименование здания, если фактически у здания не меняется конструктив, только функциональное назначение, и Администрация из-за этого не выдает разрешение на строительство и ввод? Можно ли тех план подготовить на основании проекта и строительного экспертного заключения? В Администрации говорят, что нет такой муниципальной услуги как «изменение наименования здания».

Ответ: Согласно части 18 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, при представлении лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги общего пользования в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в системе контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги общего пользования.

Изменение на основании проекта и строительного экспертного заключения действующим законодательством не предусмотрено.

Вопрос: Разъясните порядок оформления технических планов на ранее учтенные объекты — особенно гаражи и подземные кладовые ячейки. Какой пакет документов вкладывать в технический план? На руках обычно есть старый технический паспорт на помещение. Как ставить на учет ранее учтенные объекты для нотариуса, когда за оформлением обращается наследник?

Ответ: Кто может обратиться на внесение сведений на РУОН:

правообладатель, землевладелец, землепользователь объекта недвижимости; заинтересованное лицо; нотариус; исполнительный орган субъекта Российской Федерации, которому переданы полномочия по предоставлению в границах земель лесного фонда лесных участков.

Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 Закона о регистрации, осуществляется на основании правоустанавливающего документа на такой объект недвижимости, а также технического плана. Указание кадастрового номера объекта недвижимости в техническом плане не требуется.

Внесение сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте – при наличии технического плана, за исключения случаев, указанных в частях 5.1, 8.1 статьи 69 Закона о регистрации.

Технический план оформляется в соответствии с требованиями приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082. Согласно требованиям в технический план может быть подготовлен на основании Технический паспорт объекта недвижимого имущества, изготовленный до 01.01.2013.

Вопрос: На основании письма Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25 и письма Минстроя от 20.12.2024 № 76955-СМ/08 года разъяснено, что понятие перепланировки здания нет, и соответственно помещения, расположенного в этом здании, тоже, есть только понятие реконструкции здания в связи с изменением внутренней планировки здания (например, убрали или добавили одну перегородку внутри одного из помещений). Нужно ли готовить тех план на изменение всего здания, если на учете стоят помещения в этом нежилом здании, каждое из которых имеет своего собственника, и меняется внутренняя планировка в одном из помещений, не затрагивая планировки и прав собственников других помещений? При этом есть строительное экспертное заключение, что разрешение на реконструкцию и ввод не требуется. Проблема собрать всех собственников помещений нежилого здания, чтоб от их имени подать документы на внесение изменений в одно из помещений в этом здании.

Ответ: см. часть 6.2 статьи 40 Закона о регистрации.

Вопрос: При заказе сведений ЕГРН (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости) на уже уточненный земельный участок — в графе «Описание местоположения границ земельного участка» мы видим «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков», если правообладатели дали на это право. В случае же, когда наш объект еще не уточнен, то данные сведения никак не получить. Есть ли возможность как-то получить контактные адреса смежных правообладателей до проведения процедуры уточнения границ?

Ответ: Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, регулируется статьями 62, 63 Закона о регистрации, нормативно-правовыми актами, изданными во исполнение положений указанных статей, в том числе Приказом Росреестра от 08.04.2021г. № П/0149 «Об установлении Порядка

доработок, приоритетность которых определяется и согласовывается с Росреестром, ожидается в 2025 году.

Вопрос: Что делать с участками, которые находятся на территории, где прошли ККР, но участок не попал в ККР, а в его границах содержится ошибка?

Ответ: Можно уточнить описание местоположения границ земельного участка в рамках гарантийного срока комплексных кадастровых работ (для этого необходимо обратиться к заказчику - ОМС. Можно уточнить границы в порядке государственного кадастрового учёта изменений, предоставив межевой план.

Вопрос: Надо ли кадастровому инженеру регистрироваться в реестре операторов, обрабатывающих персональные данные?

Ответ: Данный вопрос не относится к деятельности Управления и Филиала, рекомендуем обратиться с указанным вопросом в СРО, в котором вы состоите.

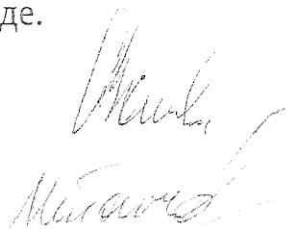
Вопрос: Здравствуйте, вопрос по поводу ранее учтённых земельных участков для рассмотрения на рабочей группе: при подготовке межевого плана для внесения сведений о ранее учтённом земельном участке требуется прикладывать акт согласования границ, как быть если собственник земельного участка умер? Земельный участок не вошёл в наследственную массу, наследники намерены признать право наследства на земельный участок через суд, но для этого участок должен быть поставлен на кадастровый учет, поэтому в таком случае нет лица у которого есть право подписать акт согласования границ.

Ответ: На указанный вопрос ответ изложен в Приложении №1 к настоящему Протоколу.

Приложение: в электронном виде.

Председательствующий

Секретарь



Е.Г. Золоткова

И.А. Гончарова