

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

**Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров**

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

(по списку)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел.: 8 (495) 957-69-57, <http://www.rosreestr.gov.ru>

_____ № _____

на № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) и принятыми в его развитие нормативно-правовыми актами регулярно проводится анализ судебной практики в части исполнения кадастровыми инженерами требований, установленных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № П/0592), приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Приказ № П/0082).

Проводимый анализ направлен на повышение качества кадастровых работ и, следовательно, на снижение количества принимаемых Управлением решений о приостановлении либо об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории города Москвы.

В ходе проведенного анализа судебных актов были выявлены следующие типовые замечания, выразившиеся в несоответствии подготовленных кадастровыми инженерами межевых и технических планов требованиям Приказа № П/0592 и Приказа № П/0082, а также положениям Закона о недвижимости.

№№	Основания для приостановления учетно-регистрационных действий, предусмотренные Законом о недвижимости	Нарушения, связанные с качеством подготовки межевого/технического плана (наиболее часто встречающиеся нарушения)	Реквизиты судебных дел, при рассмотрении которых судом подтверждена обоснованность выводов Управления о наличии нарушений в межевом/техническом плане
1.	П. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости	<p>Нарушение п. 51 Приказа № П/0082: не представлены документы, свидетельствующие о создании заявленного сооружения в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент его создания;</p> <p>Нарушение п. 18 Приказа № П/0082: в представленный технический план включен поэтажный план.</p>	Арбитражный суд города Москвы, дело № А40-7368/2026
2.	П. 5, 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости	<p>Нарушен п. 7 п. 51 Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 реквизиты документа (в том числе полученного в электронном виде), подтверждающего присвоение адреса объекту недвижимости, не указаны в реквизите 1 раздела а именно: в части заполнения XML-схемы и раздела "Исходные данные", и копия такого документа, за исключением выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, не включена в Приложение. Согласно п. 51 Требований в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются следующие сведения о соответствующих объектах недвижимости: адрес здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в графе 3 строки 8 «Адрес объекта недвижимости» в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС) виде на основании выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, предоставленной оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.</p> <p>В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Постановления N 1221, допускается указание адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.</p> <p>Копия документа, подтверждающего присвоение адреса, в данном случае включается в Приложение, сведения о данном документе указываются в разделе "Исходные данные".</p> <p>Нарушены п. 59, 63, 64, 66, 67 Требований при</p>	Арбитражный суд города Москвы, дело № А40-142865/2025

		<p>подготовке графической части технического плана (раздел План этажа).</p> <p>Кроме того, в нарушение п. 61 Требований на поэтажном плане не описаны примененные условные обозначения.</p> <p>Также, в соответствии с п. 68 Требований план здания, план этажа, размещается симметрично краям листа. Сторона главного фасада в плане должна располагаться параллельно нижнему краю листа. В случае, если невозможно определить главный фасад, параллельно нижнему краю листа располагается южная сторона здания.</p>	
3.	П. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости	<p>Нарушение п. 38, 57 Приказа № П/0592:</p> <p>согласно которым, если сведения о значении координат характерных точек границ земельного участка (частей земельных участков) внесены в соответствующие разделы межевого плана на основании сведений ЕГРН, то сведения о методе определения координат и средней квадратической погрешности указываются в межевом плане в соответствии со сведениями ЕГРН при наличии в выписке из ЕГРН таких сведений. Графы, предназначенные для отображения информации о методе определения координат и средней квадратической погрешности определения координат реквизита "1" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", реквизита "1" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках", реквизитов "1" и "2" раздела "Сведения о частях земельного участка", не заполняются в случае если в выписке из ЕГРН отсутствуют сведения о методе определения координат и средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка (частей земельных участков), значения координат которых внесены в соответствующие разделы межевого плана на основании сведений ЕГРН.</p> <p>В нарушение пункта 57 Требований в строке "Иные сведения" реквизита "4" раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указаны не корректные сведения о содержании ограничения(обременения).</p> <p>Xml-схема представленного межевого плана заполнена с нарушение пункта 4.1. Приказа Росреестра от 29.12.2023 N П/0574 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования межевого плана в форме электронного документа", согласно которому в XML-файл не должны включаться реквизиты, в которых отсутствуют данные (при отсутствии данных соответствующие теги должны отсутствовать). Замена отсутствующих данных знаком "-" (прочерк) не допускается.</p>	Арбитражный суд города Москвы, дело № А40-51543/2025
4.	П. 7, 20 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости	<p>Нарушение Приказом № П/0592:</p> <p>- нарушен п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости в связи с тем, что границы земельного участка – объекта кадастровых работ пересекают границы другого земельного участка с кадастровым</p>	Арбитражный суд города Москвы, дело № А40-27686/2025

		<p>номером 77:01:0001089:49, сведения о котором содержатся в ЕГРН; -нарушен п. 38 Требований в представленном межевом плане в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» неверно указан метод определения координат характерных точек границ образуемого земельного участка (согласно части 13 статьи 22 Закона о недвижимости, требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования: применение аналитического метода при выполнении кадастровых работ не обеспечивает надлежащую точность измерений характерных точек границ образуемого земельного участка). При использовании аналитического метода величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, используемых для вычислений. Исходя из представленного межевого плана невозможно однозначно определить, какие характерные точки использовались для вычислений; - нарушены п.35 и п. 40 Требований некорректно внесены сведения о предельной допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков). Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра; - нарушен п. 18, п. 45 Требований в представленной XML-схеме не приведено закрепление характерных точек границ земельного участка (долговременный межевой знак, закрепление отсутствует); - нарушен п.18, п. 46 Требований в представленной XML-схеме не приведено описание прохождения частей границ земельного участка (забор, стена здания, ограждение); - нарушен п. 50 Требований при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка заполняется строка "Местоположение земельного участка" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение земельного участка с указанием следующих реквизитов: Российская Федерация, наименование субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар) (в xml схеме - ,,,)</p>	
	<p>П. 5, 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости</p>	<p>Нарушение п. 35 Приказа № П/0082: в реквизите 1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана указывается местоположение объекта капитального строительства в границах земельного участка(ов) (далее - контур) в виде координат характерных точек контура здания, который представляет собой замкнутую и (или) разомкнутую линию (либо совокупность замкнутых и разомкнутых линий), образуемую проекцией внешних границ</p>	<p>Арбитражный суд города Москвы, дело № А40-101547/2025</p>

		<p>строительных конструкций такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания к поверхности земли.</p> <p>Из анализа представленного технического плана здания, подготовленного кадастровым инженером, Управлением выявлены противоречия (возведение пристроек первого и второго этажей, изменение контура застройки и границ здания) между разделами технического плана здания и сведениями ЕГРН, в части проведения не оговоренных строительных работ, проведение которых не предусмотрено Постановлением Правительства Москвы от 27.08.2012 №432-ПП «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется».</p>	
--	--	--	--

По итогам анализа сложившейся в Управлении судебной практики полагаем возможным отметить, что наиболее распространенным основанием для приостановления учетно-регистрационных действий по решению государственного регистратора прав при проведении правовой экспертизы межевых и технических планов объектов недвижимости является п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости.

С целью реализации комплекса мероприятий, направленных на снижение количества отрицательных решений, принимаемых Управлением, как органом регистрации прав, при предоставлении государственных услуг в установленной сфере деятельности, просим Вас довести до сведения кадастровых инженеров информацию о допускаемых при подготовке межевых и технических планов типовых нарушениях требований, установленных Приказом № П/0592 и Приказом № П/0082.

Начальник отдела
правового обеспечения

А.А. Коротаев