



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Задачи

**по повышению качества
кадастровых работ
и снижению количества
решений о приостановлении**





ТОП-10 Ошибок кадастровых инженеров

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- Пересечение границ земельных участков с границами иных земельных участков
- Площадь земельного участка не соответствует утвержденным градостроительным регламентам ПЗЗ
- Отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке
- Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка
- Не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам

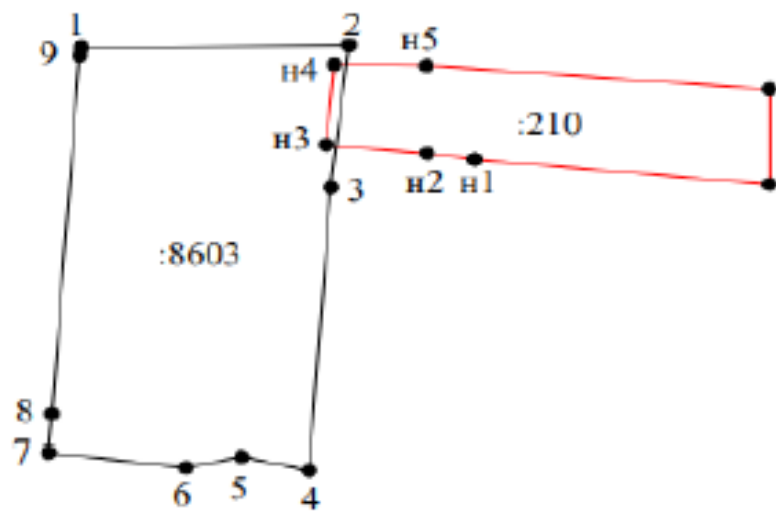
ОКС

- Специальные условные знаки, не соответствуют требованиям, либо не приведены в условных обозначениях
- Не соответствие контура по координатам графической части ТП, ошибка при указании контура
- Не указаны все земельные участки на которых расположен объект капитального строительства
- Отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в МКД
- Отсутствует разрешение на строительство



ТИПОВЫЕ ОШИБКИ. Пересечение границ земельных участков

Чертеж земельных участков и их частей



Результаты проверок ПА ФГИС ЕГРН

— Свернуть/развернуть все проверки

□ • Уточняемый Земельный участок 30.04.010104:210- Площадь: 143.81 кв.м.

Проверка топологической корректности

Равенство координат смежных ЗУ

— Пересечение границ земельных участков

□ • 30.04.010101:8603



Обнаружено пересечение с ЗУ 30.04.010101:8603.
Площадь пересечения 3.23 кв.м. Точность проведения
проверки: 0.03.



Рекомендации

Представить МП, с учетом внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН о ЗУ :8603, в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, пунктом 60 Требований



Выявленные нарушения

Границы уточняемого ЗУ :210 пересекают с границы ЗУ:8603

В составе МП отсутствуют сведения о местоположении границ ЗУ :8603 (пункт 60 Требований)

Акт согласования границ содержит личную подпись собственника ЗУ :8603





Выявлено пересечение границ образуемого ЗУ с границами ЗУ:1785, площадь пересечения 0,35 кв. м

Результат проверки земельного (технического) плана Результат проверки сведений Результат проверки БК

Тип проверки	Результат	Содержание ошибки
Свернуть/развернуть все проверки		
<input type="checkbox"/>	Образующийся Земельный участок :ЗУ1- Площадь: 3084.84 кв.м.	
Пересечение границ земельных участков		
<input type="checkbox"/>	63:01:0905001:1785	Обнаружено пересечение с ЗУ 63:01:0905001:1785. Площадь пересечения 0,35 кв.м. Точность проведения проверки: 1:03.
<input type="checkbox"/>	1	Обнаружены точки [1075021.63, 390461.53] Связного ЗУ 1 и образная КУВД-001(002-4648819) по сведениям из Единого ЕЛВН, расположенные в границах проверяемого ЗУ.
<input type="checkbox"/>	Смежные границы	

МОН-03, зона 1
координаты: 1075021.63, 390461.53



ТИПОВЫЕ ОШИБКИ. Нарушена процедура согласования границ

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА*

06:04:0200001:5631

Границы земельного участка (с кадастровым номером участка)

Лист № 1
Всего листов 1

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения о части (характерной точке) границы			Кадастровый номер земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Способ и дата подписания	Результат согласования (подпись, дата)
Обозначение		Горизонтальная проекция (X, Y, Z)		Фамилия и инициалы	Результат документа			
от т.	до т.		длина		удостоверенность личности	подтверждение лица полномочия представителя	Способ и дата подписания	Результат согласования (подпись, дата)
1	2	3	4	5	6	7	8	
н1	н1	32005	—	Леркин	—	—	Согласовано в электронном виде	<i>Леркин</i> 10.08.2014

2. Сведения о сохранении пропорций относительно местоположения границ от точки до точки земельного участка с кадастровым номером

—, представляемых —, представляемых

3. Сведения о сохранении пропорций относительно местоположения границ:

Обозначение части (характерной точки) границы		Кадастровый номер земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Способ и дата подписания	Подпись, дата
от т.	до т.		Результат документа				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

Кадастровый инженер



Леркин И. И.
Фамилия, инициалы

* Лица, участвующие в согласовании, в настоящее время отсутствуют по месту жительства, по месту работы или по месту пребывания, и в таком случае согласование границ земельного участка производится с использованием почтовой связи (заказным письмом с уведомлением о вручении) или с использованием электронной почты (заказным электронным письмом с уведомлением о вручении). Для обработки персональных данных граждан, представляющих интересы, осуществляется обработка персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных, а также в целях исполнения государственных функций, возложенных на соответствующий орган государственной власти, и иных функций публичного характера, осуществляемых органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, органами исполнительной власти, органами государственного управления субъектов Российской Федерации, органами государственного управления субъектов Российской Федерации, органами государственного управления субъектов Российской Федерации.



Рекомендации

Провести согласование границ с лицами, обладающими смежными земельными участками, границы которых уточнены.

В ЕГРН содержатся сведения о смежных земельных участках



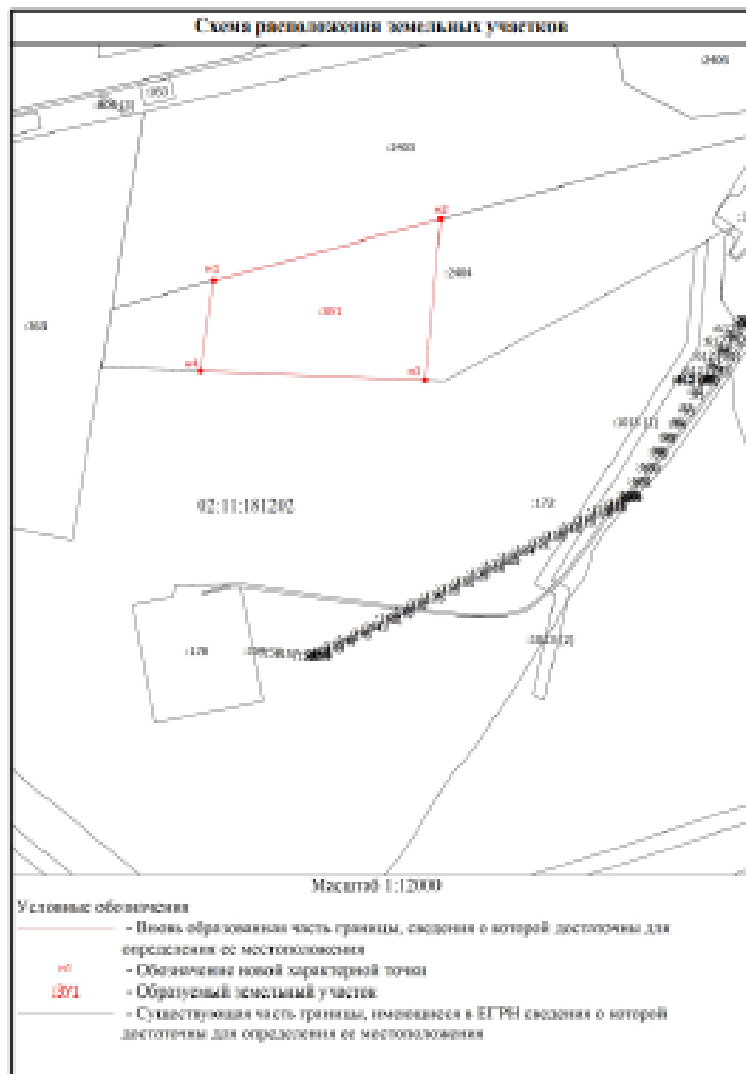
Выявленные нарушения

Границы уточняемого ЗУ :5631 не согласованы с лицами, обладающими смежными земельными участками

В заключении кадастрового инженера указано, что ЗУ :5631 граничит с землями, находящимися в неразграниченной собственности. Иные пояснения отсутствуют



ТИПОВЫЕ ОШИБКИ. Не обеспечен доступ к образуемым ЗУ



Сведения об образуемых земельных участках		
4. Сведения о характеристиках образуемого земельного участка		3371
		обозначение земельного участка
№ п/п	Наименование характеристики земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
10	Кадастровый или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на образуемом земельном участке	-
11	Кадастровые номера исходных земельных участков	-
12	Условный номер земельного участка	-
13	Учетный номер проекта межевания территории	-
14	Дополнительные сведения об образовании земельного участка	Земельный участок образован из земель неразграниченной государственной собственности Уполномоченный орган, утвердивший документ об образовании ЗУ: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан
15	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	02:11:000000-2403
16	Иные сведения	-



Рекомендации

В состав МП включить договор либо соглашение, заключенное с правообладателем ЗУ :2403, посредством которого осуществляется доступ к образуемому ЗУ

На схеме расположения земельных участков отобразить земли общего пользования, территории общего пользования



Выявленные нарушения

Отсутствует договор либо соглашение, заключенное с правообладателем ЗУ :2403, посредством которого осуществляется доступ к образуемому ЗУ

На схеме расположения земельных участков отсутствует схематичное изображение земель общего пользования, территории общего пользования



Нарушение требования градостроительного регламента (Варганова А.А.)

пункты 1,2 статьи 11.9 ЗК

Размер образуемого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) для сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования земельного участка не соответствует ПЗЗ

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка 50:23:0050395:3:3У1

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или описание его местоположения	Московская область, Раменский р-н, с/п Никитинское, Российская Федерация
2	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
3	Вид разрешенного использования	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	1205 ± 304
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P_{\min}) и (P_{\max}), м ²	—
6	Кадастровый или иной номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке	—
7	Иные сведения	—



№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12	Ведение огорода/сада	13.1	100	275	0%	Не подлежат установлению
13	Ведение садоводства	13.2	400	500/1000	40%	3

Основание для принятия решения о приостановлении (п. 7 ч. 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

Специальные условные знаки, отображенные в графической части технического плана, не соответствуют, указанным в Приложении № 2 Требований к подготовке технического плана, установленных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее - Требования к подготовке технического плана), либо использованы условные знаки, обозначение которых не приведено в условных обозначениях.

Требования к подготовке технического плана, нарушение которых допущено кадастровым инженером:

В соответствии с пунктом 61 Требований к подготовке технического плана для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением № 2 к Требованиям к подготовке технического плана. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных (не указанных в приложении № 2 к Требованиям к подготовке технического плана) условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях, примененных в соответствующем разделе графической части технического плана.

Основание для принятия решения о приостановлении (п. 7 ч. 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

- 1) *Контур, отображенный на дежурной кадастровой карте в соответствии с координатами, представленными в техническом плане, не соответствует разделам графической части технического плана;***
- 2) *В техническом плане не указан либо допущена ошибка при указании контура (подземного, надземного или наземного).***

Требования к подготовке технического плана, нарушение которых допущено кадастровым инженером:

В графе 2 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указывается тип контура - наземный, надземный или подземный, в случаях когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные строительные конструкции (пункт 42 Требований к подготовке технического плана).

Приложением № 2 к Требованиям к подготовке технического плана предусмотрены специальные условные знаки для разных типов контуров.

Несоответствие сведений в графе 2 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» сведениям отраженным на Чертеже указывает на нарушение Требований к подготовке технического плана.

Основание для принятия решения о приостановлении (п. 7 ч. 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

В составе технического плана отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Требования к подготовке технического плана, нарушение которых допущено кадастровым инженером:

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:

- проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40, частями 2.1 и 16 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ;
- проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, если подготовка технического плана осуществляется в связи с перепланировкой помещения в многоквартирном доме в состав приложения к техническому плану включается акт приемочной комиссии.

Основание для принятия решения о приостановлении (п. 7 ч. 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

В числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на строительство.

Требования к подготовке технического плана, нарушение которых допущено кадастровым инженером:

В соответствии с абзацем вторым пункта 21.22 Требований к подготовке технического плана копия разрешения на строительство включается в Приложение.

В этой связи в случае если законодательством Российской Федерации в целях строительства здания, сооружения, объекта незавершенного строительства предусмотрена выдача разрешения на строительство такого объекта, оно подлежит включению в приложение к техническому плану.



Нарушены требования к декларации об объекте недвижимости Отсутствуют документы, обосновывающие вспомогательные объекты (Уразбахтина А.Ф.)

5.4. Юридическое лицо	
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Областное управление «Камчатка» в Усть-Камчатке»
ОГРН	
Дата подачи регистрационной декларации	
ИНН	
Средства для оплаты (безналичный расчет)	-
Дата регистрации	-
Государственный номер	-
Категория земель	-
Полный адрес	-
Субъект Российской Федерации	Республика Башкортостан
Сфера	Сельский
Район	Сельский
Начальный адрес (улица, почтовый индекс)	-
Улица (улицы) строительства	
Номер дома (корпуса, строения)	
Номер строения (помещения)	
Адрес электронной почты (для уведомлений)	-
5.5. Публичное акционерное общество	
5.5.1. Уставное Формирование	-
5.5.2. Субъект Российского Формирования	-
Полное наименование	-
5.5.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование	-
5.5.4. Индивидуальное строительство	-
Полное наименование	-
Права на объект	
6. Сведения о предоставлении правообладателю объекта недвижимости (закладного листа, на котором записаны случаи, связанные с объектом недвижимости: ипотека, залог, ипотека и т.д.)	
6.1. Ипотечный план	
Реквизиты документа, подтверждающего запись залога в Едином государственном реестре недвижимости	
Формат	
Имя	Ирина
Описание (ссылка на сайт продавца)	
Средства для оплаты (безналичный расчет)	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт
Имя	
Адрес постоянного места жительства или пребывания (для уведомления)	
Полный адрес	

1

В декларации отсутствуют сведения о реквизитах доверенности (пункт 28 Приказа Росреестра от 04.03.2022 № П/0072)

2

- В качестве обоснования отнесения объекта к объектам вспомогательного использования в Приложение не включена копия фрагмента проектной документации (п. 21.24 Требований к подготовке технического плана)
- В заключении кадастрового инженера указан несуществующий кадастровый номер основного объекта недвижимости 02:55:0000000:24860 (указан лишний номер «0»)

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана сооружения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимости	от 02.08.2022 г. № 6/н, орган, вызвавший документ: ПАО АНК "Башнефть"
2	Проектная документация сооружения	от 01.10.1992 г. № ТП 4 18-852, орган, вызвавший документ: ГУП "БГНХ"

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен по данным Декларации 6/н от 02.08.2022г. выданной ПАО АНК "Башнефть". Объект капитального строительства является **вспомогательным с разрешенным использованием (объект вспомогательного использования)** для обслуживания нежилого здания с кадастровым номером **02:55:0000000:24860** на основании части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и/или разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строения и сооружений вспомогательного использования. Адрес объекта учета не совпадает с адресом (местоположением) земельного участка. Сооружение построено в соответствии с количеством обособленных контуров-1. В результате геодезических работ установлено, что сооружение расположено на земельном участке с кадастровым номером 02:55:030421:4 и на не размежеванных землях кадастрового квартала 02:55:030421.

!ОШИБКИ НЕОДНОКРАТНО ПОВТОРЯЮТСЯ!



Нарушены требования к декларации об объекте недвижимости (Виноградов В.В.)

подпункт 3 пункта 22 Приказа Росреестра от 04.03.2022 № П/0072

В строке "Степень готовности (%)" не указана степень готовности объекта незавершенного строительства

Декларация об объекте недвижимости	
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
1.1. Вид объекта недвижимости	
—	здание
—	сооружение
—	помещение
—	машино-место
√	объект незавершенного строительства
—	единый недвижимый комплекс
5.3 Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
—	глубина (м)
—	глубина (глубина залегания) (м)
1697.7	площадь (кв. м)
—	объем (куб. м)
—	высота (м)
1110	площадь застройки (кв. м)
—	Степень готовности (%)
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	



Объект не является объектом подлежащим регистрации прав (Крицких Н.Н.)

пункт 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ

- Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом
- К техническим планам приложены Заключение эксперта №097/18 от 30.11.2018 и пр., согласно которым объекты, на которые поданы документы, являются вспомогательными архитектурными сооружениями на территории Федерального государственного казенного учреждения "Санаторий "Жемчужина Кавказа". Согласно заключениям эксперта ОН являются объектом капитального строительства

!ПОДАНО 11 АНАЛОГИЧНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ!

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ 096/18 от 30.11.2018 г.

«Идентификации объекта - литер «XIX» (фонтан-градирня), расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Мира, 1-3 в целях получения основания (заключения) для государственной регистрации права собственности на указанный объект недвижимости».

Основание: обращение собственника (застройщика) о подготовке технического заключения.

Собственник: Федеральное государственное казенное учреждение «Санаторий «Жемчужина Кавказа».

4. ВЫВОДЫ.

По вопросу идентификация объектов в целях получения основания (заключения) для государственной регистрации права собственности на указанный объект, в ходе натурного исследования экспертом установлено, что литер «XIX» (фонтан-градирня):

- является объектом капитального строительства,
- является объектом вспомогательного использования, регистрация прав на который не требуется.



XML-схемы

Утвержденные XML-схемы, но ожидающие доработки ФГИС ЕГРН

Наименование XML-схемы	Дата доработки ФГИС ЕГРН
XML-схема межевого плана	май 2023 г.
XML-схема акта обследования	март 2023 г.
XML-схемы, используемые для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного электронного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ ЕГРН	май 2023 г.

XML-схемы, находящиеся в стадии разработки и ожидающие доработки ФГИС ЕГРН

Наименование XML-схемы	Дата утверждения XML-схемы	Дата доработки ФГИС ЕГРН
XML-схема технического плана	январь 2023 г.	март 2023 г.
XML-схема карты-плана территории	январь 2023 г.	май 2023 г.