

## **Типичные ошибки, допускаемые при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости**

### **1. Ошибки, допускаемые при формировании электронного вида технического плана (XML-файла), влекущие непрохождение форматно-логического контроля (ФЛК):**

- вид заявки не соответствует типу технического плана (несоответствие кода, указанного в XML-файле, содержимому, а также виду заявления (например: заявление подается о постановке, технический план подготовлен в связи с постановкой на учет объекта, однако код (CodeType) в XML-файле указан для учёта изменений);
- кадастровый номер ОКС, либо кадастровый квартал не соответствует шаблону (при неверном заполнении соответствующего тега в XML-файле);
- кадастровый номер предыдущего ОКС отсутствует в базе данных (при неверном заполнении соответствующего тега в XML-файле);
- кадастровый номер ЗУ, в пределах которого расположен ОН отсутствует в базе данных (при неверном заполнении соответствующего тега в XML-файле);
- приложенный файл с образцом, отсутствует в базе данных (при неверном указании имени файла, находящегося в архиве документов приложения);
- файл с данным GUID уже был загружен (при исправлении ошибок внутри файла, но наименование файла не изменено).

Таким образом, количество ошибок, возникающих в связи с тем, что технический план в формате XML не прошел ФЛК, составляет **9 % от общего количества принятых решений о приостановлении.**

Следует отметить, что количество ошибок, связанных с непроходом ФЛК, уменьшилось по сравнению с I кварталом 2016г.

### **2. Ошибки, допускаемые при подготовке технического плана:**

- технический план здания, помещения, сооружения и объекта незавершенного строительства выполнен с нарушением Приказов «Об утверждении форм и требований к его подготовке» - выявлены разночтения между характеристиками объекта недвижимости и документами основаниями – **30% решений о приостановлении;**
- технический план здания, помещения, сооружения и объекта незавершенного строительства подготавливается на основании ненадлежащих документов, а именно, как правило на основании декларации об объекте недвижимости, тогда как сведения об объектах недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных

заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, проектной документации здания или сооружения, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, только тогда, сведения об объектах недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости — **27% решений о приостановлении;**

- не представлены технические планы в формате PDF, подготовленные для получения Разрешения на ввод объектов недвижимости — **14 % решений о приостановлении.**

- декларация об объекте недвижимости, на основании которой указываются сведения в техническом плане, заполнена ненадлежащим лицом – **6 % решений о приостановлении;**

- в составе Акта обследования отсутствуют документы, подтверждающие физическую гибель объекта недвижимости, тогда как согласно п.3 Требований к подготовке акта обследования, акт обследования подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости, к которым можно отнести: решение собственника о сносе объекта недвижимости — **для физических и юридических лиц;** акт выполненных работ по сносу по объектам недвижимости, находящимся в **федеральной, областной и муниципальной собственности**, а также многоквартирных домов, имеющих три и более квартир - **4% решений о приостановлении;**

- неоднократно подаются заявления о постановке на государственный кадастровый учет одного и того же объекта – **2 % решений о приостановлении;**

- дополнительные документы предоставляются на объект отличный от объекта, проходящего по основной заявке — **2 % решений о приостановлении;**

- дополнительные документы предоставляются ненадлежащим лицом, а именно лицом отличным от заявителя — **1 % решений о приостановлении;**

- документы, входящие в состав Приложения технических планов, представлены в монохромном режиме — **5 % решений о приостановлении.**

Начальник отдела кадастрового учета № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Челябинской области Т.А. Бабенышева