



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 229-53-33

E-mail: fgu66@66.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

15. 0 5. 2017

№ 2.10-7989-ТЯ/17 @

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*о направлении ошибок, выявленных при анализе  
межевых и технических планов*

Уважаемая Ольга Александровна!

По результатам анализа принятых в 2017 году решений о приостановлении осуществления кадастрового учета установлено, что значительный объем таких решений принят по основанию, установленному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона о регистрации), а именно, форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. Данное основание связано, в том числе, с качеством подготовки кадастровыми инженерами межевых и технических планов.

В связи с чем, филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области (далее – Филиал) проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, являющихся основаниями для принятия решений о приостановлении осуществления кадастрового учета.

В части замечаний, выявленных по межевым планам, требования к подготовке которых утверждены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана) можно отметить следующие замечания:

Директору  
Ассоциации Саморегулируемой  
организации  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»  
(Ассоциация СРО «МСКИ»)

О.А. Теплых

г. Екатеринбург, 620144  
ул. Московская, д. 195, оф. 1126,

office@sromski.ru

1. Неверное заполнение раздела «Общие сведения об образуемых земельных участках».

В данном случае в межевом плане неверно, т.е. без учета установленных законодательством требований, заполняются сведения об адресе, категории земель и виде разрешенного использования земельного участка, например:

- в приложении к межевому плану отсутствует копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, при этом в межевом плане указан адрес объекта, а не описание местоположения;

- вид разрешенного использования либо категория земельного участка, образуемого в результате преобразования, не соответствует сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о виде разрешенного использования либо категории исходного земельного участка, при этом документ, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельных участков внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует.

2. В межевом плане отсутствуют либо указаны не все кадастровые номера объектов недвижимости, расположенные на земельном участке, при наличии таких сведений в ЕГРН.

3. При подготовке межевого плана в отношении образуемых земельных участков не использованы документы, предусмотренные законодательством, либо такие документы не отвечают требованиям законодательства, например:

- в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана не используется утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, или указанная схема утверждена неуполномоченным лицом или не утверждена, либо срок утвержденной схемы истек. При этом срок действия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории составляет 2 года;

- в состав приложения межевого плана не включается проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или проект межевания территории;

- для подготовки межевого плана используется утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, при том, что образование заявленного для кадастрового учета земельного участка действующим законодательством предусмотрено на основании проекта межевания территории (например, земельные участки под многоквартирными домами).

4. Заполнение раздела межевого плана «Заключение кадастрового инженера»:

- при исправлении реестровой ошибки в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование наличия реестровой

ошибки в местоположении границ земельного участка, а также предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок;

- при отсутствии в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приведена информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах;

- не приводятся сведения о реквизитах документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры земельных участков, а так же отсутствует ссылка на источник их официального опубликования;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в случае отсутствия в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе сведений о местоположении границ земельного участка либо отличия таких сведений от фактического местоположения границ земельного участка (в том числе, с подтверждением фактического местоположения границ земельных участков на местности 15 и более лет с использованием картографических или иных материалов).

#### 5. Заполнение раздела межевого плана "Исходные данные":

- не указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен межевой план;

- указываются реквизиты выписок из ЕГРН на другой объект (в том числе кадастровый план территории);

- неверно указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

- отсутствует информация о состоянии пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, картографической основе (в том числе, указано менее трех пунктов государственной геодезической сети (далее – ГГС));

- не указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов ГГС и пунктов опорной межевой сети.

#### 6. Заполнение раздела «Общие сведения о кадастровых работах»:

- не заполняется СНИЛС кадастрового инженера, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер; отсутствуют сведения о номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ (при этом действующая XML-схема, утвержденная Приказом Росреестра от 06.04.2016 № П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 № П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого

плана земельного участка в форме электронного документа» (далее – Приказ № 367), не предусматривает внесение указанных сведений, в связи с чем данную информацию рекомендовано включать в раздел «Заключение кадастрового инженера» или включать в межевой план отсканированный образ раздела «Общие сведения о кадастровых работах», заполненный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана;

- в случае, если заказчиком кадастровых работ является физическое лицо, в Приложение к межевому плану не включается согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных.

7. Акты согласования местоположения границ также оформляются с нарушением требований, например:

- отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц;

- указаны сведения не обо всех смежных земельных участках;

- обозначения уточняемых границ в Акте согласования не соответствует обозначению таких границ на Чертеже;

- в приложение не включаются копии документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании.

8. Допускается большое количество ошибок при заполнении раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»:

- в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» не добавляются границы земельных участков, в которые необходимо внести створные точки;

- в результате некорректного заполнения указанного раздела происходит формирование нетопокорректного графического объекта, в том числе с выявлением самопересечения или пересечения смежного земельного участка с уточняемым или образуемым земельным участком, а так же выявлением повторяющихся точек или наложением частей сложного полигона (т.е. внутренние «вырезки» накладываются друг на друга или расположены друг от друга на расстоянии менее допустимой погрешности определения точек);

- при добавлении створных точек изменяется площадь или конфигурация смежного земельного участка, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством.

9. В связи с изменившимися требованиями к заполнению раздела «Сведения об обеспечении доступа» допускаются ошибки, т.е. в случае если исходный (измененный) земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности или земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа

государственной власти или органа местного самоуправления (например, утвержденных в установленном порядке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровых планах территорий, проектов границ земельных участков, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута, предложения о заключении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, актов об установлении сервитутов). Копии таких документов включаются в Приложение.

В части замечаний к техническим планам, требования к подготовке которых установлены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования № 953) выявлены основные причины для принятия решений о приостановлении:

1. При подготовке технических планов не используются документы, предусмотренные законодательством, например:

- технический план объекта недвижимости, в отношении которого предусмотрена подготовка проектной документации, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовлен на основании декларации без подтверждения отсутствия (утраты) указанных документов, а также факта отсутствия выданного до 01 января 2013 года технического паспорта, подтверждающего осуществленный технический учет;

- технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) подготовлен на основании декларации без использования разрешения на строительство и (или) проектной документации, или отсутствует дополнительное обоснование такой подготовки технического плана (с учетом позиции Минэкономразвития России, указанной в письмах от 09.09.2016 Д23и-4285, от 09.09.2016 N ОГ-Д23-10551).

2. Заполнение раздела "Характеристики объекта недвижимости", например:

- сведения указанного раздела технического плана не соответствуют сведениям в документах, на основании которых такой технический план подготовлен (например, год ввода в эксплуатацию, площадь, этаж, этажность и т.д.);

- в разделе указаны не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено здание/сооружение/объект незавершенного строительства;

- указываются не все кадастровые номера кадастровых кварталов, в пределах которых расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- в технический план в соответствующие разделы внесены характеристики объекта недвижимости, при этом копии документов, в соответствии с которыми такие характеристики указаны в техническом плане, не включены в Приложение;

3. Кроме того, большое количество замечаний связано с неверным заполнением разделов графической части технического плана:

- для оформления графической части не применены специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям № 953, в частности, неверно выбран тип или цвет линии, или неверно отрисованы окна, двери;

- графическая часть технического плана помещения (План этажа, План части этажа) не соответствует графической части документа, являющегося основой подготовки технического плана, указанного в разделе "Исходные данные";

- в технические планы, подготовленные в отношении здания или сооружения, не включены Планы этажей, подлежащие обязательному включению в технический план;

- по координатам, указанным в техническом плане, формируется контур объекта недвижимости, отличный от контура, описанного в графической части технического плана;

- в Приложение не включается документ, на основании которого подготовлена графическая часть технического плана.

4. Раздел "Исходные данные" заполняется с нарушениями Требований № 953 (не указаны реквизиты документов (дата, номер), на основании которых подготовлен технический план; указаны реквизиты использованных кадастровых выписок на другой объект; нарушен порядок указания реквизитов документов; неверно указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети; не указан либо указан неправильный кадастровый номер исходного объекта недвижимости):

- отсутствует информация о состоянии пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, картографической основе (в том числе, указано мене трех пунктов ГГС);

5. При заполнении раздела «Общие сведения о кадастровых работах»:

- не заполняется СНИЛС кадастрового инженера, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер; отсутствуют сведения о номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ;

- в случае если заказчиком кадастровых работ является физическое лицо, в Приложение к техническому плану не включается согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных.

Так же Филиалом проведен анализ межевых и технических планов на наличие оснований для осуществления возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения согласно части 1 статьи 25 Закона о регистрации.

Согласно вышеуказанной нормы Закона орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

Формат электронных документов межевого и технического плана утверждены Приказом № 367 и Приказом Росреестра от 13.10.2015 № П/535 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов» установлена схема XML-документа технического плана подготовленного в виде электронного документа (далее – Приказ № 338) соответственно.

В результате анализа документов, подготовленных в электронном виде, выявлен ряд ошибок присущих как для межевых, так и для технических планов:

1. Указание некорректного глобального уникального идентификатора пакета (далее – GUID):

Формат GUID представляет собой строку, состоящую из 36 символов, сгруппированных в пять разделов и разделенных дефисами (8-4-4-4-12). В GUID могут быть использованы только цифры от нуля до девяти (0-9) и буквы латинского алфавита A, B, C, D, E и F верхнего и нижнего регистра.

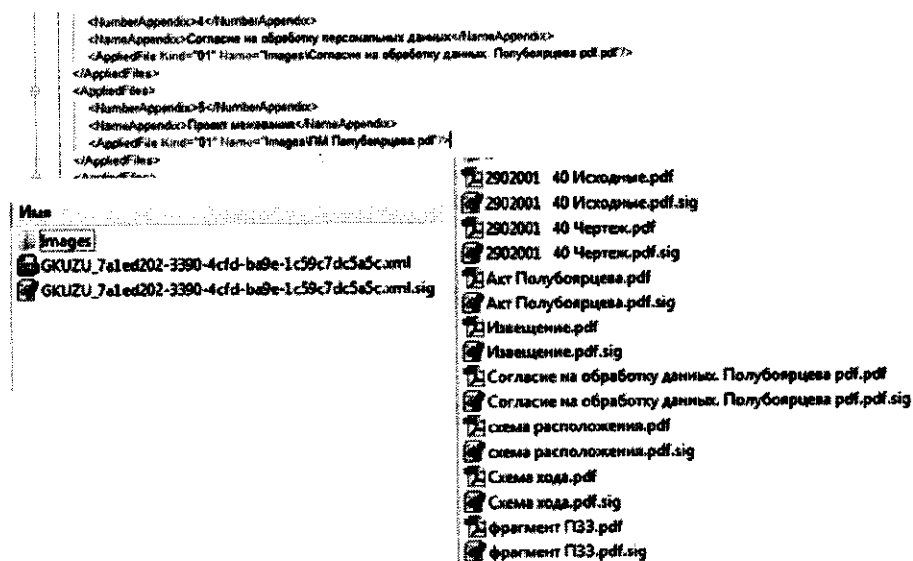
При этом кадастровыми инженерами допускаются ошибки при указании GUID с внесением в него некорректного количества символов, использования букв русского алфавита или использования букв латинского алфавита, не входящих в состав допустимых.

2. Допускаются ошибки при написании кадастровых номеров земельных участков, объектов капитального строительства или номеров кадастровых кварталов:

- в номер вносятся лишние символы (пробелы) (66:41:07 07 004);
- вносятся несуществующие кадастровые номера объектов недвижимости или несуществующие номера кадастровых кварталов (89:01:0000000 – объект кадастрового деления, расположен не на территории Свердловской области или 66:06:707009 – в номере кадастрового квартала не хватает символа – «0»).

3. Некорректное описание пути к документу Приложению в xml-файле:

При наличии документа Приложения к межевому плану, вложенного в папку, в самом xml-файле межевого плана путь описывается без указания папки, в которой он расположен или наоборот, а так же может быть описан путь к документу вообще не вложенному в межевой план.



4. При описании значений координат объектов недвижимости указываются координаты определенные в системе координат не МСК-66 зона 1 или 2 ( $x=1481058.66$   $y=1481030.13$  или  $x=1.00$   $y=394.00$ ) или координаты определены верно, но описаны не в геодезической системе координат, т.е. значения координат X и Y поменяны местами.

5. Значения площадей контуров земельных участков, а так же площадей объектов капитального строительства указывают с разделителем «,» (запятая) вместо «.» (точка), или с количеством символов после разделителя больше, чем установлено нормативно-правовыми актами (Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»).

6. При внесении сведений об адресе (местоположении) объекта недвижимости или адресе постоянного или преимущественного пребывания заказчика кадастровых работ отсутствуют кодовые значения ОКАТО и (или) КЛАДР, кроме того зачастую некорректно указываются сокращения адресных единиц (предусмотрены такие сокращения как: р-н,



г, ул, кв и т.д., при этом в межевой или технический планы вносятся такие сокращения как рай-н, гор., ул-ца, кв. и т.п.).

Кроме того, отдельно можно выделить ошибки, относящиеся только к межевым планам:

1. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет некорректно вносится значение способа образования земельного участка или количество кадастровых номеров земельных участков, из которых ведется образование. Например, при указании способа образования «Образование из земель», т.е. внесено кодовое значение способа – 5, при этом в качестве исходного участка внесен конкретный кадастровый номер земельного участка. В этом случае кадастровый инженер либо неверно указал способ образования земельного участка, либо количество исходных земельных участков.

2. При описании смежных земельных участков неверно используются разделы межевого плана:

1) описание целого контура смежного земельного участка должно осуществляться путем заполнения раздела «AllBorder»;

2) описание только части контура смежного земельного участка должно осуществляться путем заполнения раздела «ChangeBorder».

При описании целого контура смежного земельного участка первая и последняя точки должны совпадать, при этом зачастую кадастровыми инженерами такое требование не соблюдается.

Кроме того при описании только части контура смежного земельного участка первая и последняя описываемые точки наоборот не должны совпадать. При этом описание точек смежного земельного участка в таком случае должно начинаться с описания существующей точки, затем образуемой точки и снова существующей точки. Однако, кадастровыми инженерами зачастую описание новых точек смежного земельного участка приводится сразу с описания новой точки или описывая весь контур земельного участка с повторением первой и последней точки.

3. Кроме того кадастровыми инженерами зачастую неверно используется такой раздел как «SpecifyParcelApproximal».

Раздел «SpecifyParcelApproximal» может быть использован в том случае, если согласно межевого плана проводится одновременное уточнение местоположения границ нескольких смежных земельных участков в связи с исправлением кадастровой ошибки в местоположении их границ или в случае если межевой план подготовлен в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка и при этом уточнению подлежат границы и площадь смежного земельного участка, в том числе с целью исправления ошибок в местоположении их границ.

При подготовке технических планов можно выделить такие ошибки как:

1. Некорректное внесение значения «Назначение помещения» или «Вид жилого помещения». В этом случае кадастровым инженером может

быть внесено вообще не существующее кодовое значение или недопустимое в конкретном случае.

Package	
NewFlats	
NewFlat	
CadastralBlock	66:44:0102015
OldNumbers	
ParentCadastralNumber	
PrevCadastralNumbers	
Assignment	
AssignmentCode	206002000000
AssignmentType	00
Area	47.9
Address	
PositionInObject	
GeneralCadastralWorks	DateCadastral=2017-01-30
InputData	

2. Некорректное внесение кодового назначения здания при его образовании. В указанном случае кадастровым инженером ставится на государственный кадастровый учет здание и заполнен раздел «NewBuildings» (Постановка на государственный кадастровый учет здания, не являющегося многоквартирным домом), при этом внесено кодовое значение назначения – 204003000000 (многоквартирный дом).

VersionSoftware	1.4.9
Building	
Package	
NewBuildings	
NewBuilding	
CadastralBlocks	
AssignmentBuilding	204003000000
ElementsConstruct	
ExploitationChar	YearBuilt=1970
Floors	Floors=1
Area	74.6
Address	
EntitySpatial	EntSys=ID_1
GeneralCadastralWorks	DateCadastral=2016-12-29
CoordSystems	
InputData	

В целях сокращения количества решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, а так же возвратов представленных документов без рассмотрения прошу довести данную информацию до сведения кадастровых инженеров.

Заместитель директора

Т.Н. Янтюшева

К.С. Самородкина  
(343)295-07-00 (доб.2214)  
О.В. Брезанская  
(343)295-07-00 (доб.2299)