



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru
тел. 8 (495) 957-69-57

26 MAR 2021

№

41.96/2021

на №

от

О типовых ошибках
кадастровых инженеров

Уважаемые руководители!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в целях сохранения показателей, установленных в Целевой модели 2.2 «Профессионализм участников кадастрового учета», утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации в рамках реализации «дорожной карты» по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» проводится выборочная проверка документов, подготовленных кадастровыми инженерами, осуществляющими деятельность на территории города Москвы, на соответствие требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) и иных нормативно-правовых актов.

Управлением подготовлены сведения о типовых и наиболее распространенных ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и государственной регистрации прав за январь, февраль 2021 года.

1. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (далее – ТП), подготовленных в целях учета внесения изменений в сведения о здании (индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) или садового дома), связано со следующими нарушениями:

- в нарушение Приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 в ТП сведения о контуре объекта вносятся через ExistContour, что не позволяет выгружать сведения о контурах объекта из XML – схемы представленного технического плана во ФГИС ЕГРН, сведения о новых элементах контура необходимо указывать через реквизит «NewContour». В отношении старых координат необходимо заполнить реквизит «DeleteAllBorder»;

- в представляемых технических планах в качестве оснований для их подготовки включаются декларации, в которых указан год завершения строительства, отличный от года завершения строительства, указанного в декларации, представленной при постановке объекта на кадастровый учёт. Таким образом сведения в представленных документа противоречат данным ЕГРН. При этом согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства); реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. Таким образом, при изменении параметров здания, год завершения строительства не меняется;

- в нарушение п. 34 Требований к приказу № 953 от 18.12.2015 (далее – Требования к приказу № 953) некорректно отображен контур здания - неверно отображен контур здания, в ТП включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером. В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей,

балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

- в нарушение п. 21 Требований к приказу № 953 электронный образ документа, входящего в состав ТП, не обеспечивает визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG не позволяет в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты.

2. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке ТП, подготовленных в целях осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости, связано со следующими нарушениями:

- в нарушение п. 46 Требований к приказу № 953 в графе «4» реквизита «2» раздела «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» не указаны реквизиты договора или акта органов государственной власти или органов местного самоуправления, соглашений или вступивших в законную силу судебных актов, на основании которых регистрируется обременение (например, корректный вариант заполнения графы «encumbrance»: «аренда по договору № 00-699/18 от 06.12.2018»; некорректный вариант заполнения указанной графы: «аренда (договор аренды помещения)).

3. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана при уточнении местоположения границ (далее – МП), связано со следующими нарушениями:

- при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка (далее – ЗУ) отсутствует документ, указанный в ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) (п. 70 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к приказу № 921);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводится обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ, в том числе при подготовке МП в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в МП информации о выявленной реестровой ошибке (п. 13, 69, 70 Требований к приказу № 921);

- нарушается порядок согласования местоположения границ ЗУ (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее – № 221-ФЗ);

- в Акте согласования отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в части 3 статьи 39 № 221-ФЗ, при участии в согласовании представителя заинтересованного лица не прописывают наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (п. 83, 84, 85, 87 Требований к приказу № 921);

- приложенные в МП электронные образы документов не отвечают требованиям, предъявляемым для сканирования документов - не использован полноцветный режим с разрешением 300 dpi, качество образа не позволяет прочесть текст документа (п. 18 Требований к приказу № 921);

- в разделе «Схема расположения земельных участков» МП не указываются границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах (п. 76 Требований к приказу № 921);

- не приводится либо указывается неполный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости (п. 35 Требований к приказу № 921).

Кроме того, в состав Приложения МП не включаются:

документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, а также документы, предусмотренные п. 24 Требований к подготовке межевого плана, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п. 22, 24, 25 Требований к приказу № 921).

копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании;

документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка.

На основании изложенного, в целях снижения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, повышения качества предоставляемых государственных услуг и с учетом части 8 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) Управление доводит данную информацию с целью реализации Саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров функций контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

