



Вход. № 71
27.01.2021г.

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

Генеральному директору
Ассоциации СРО «ОПКД»

С.Р. Зырину

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

Семеновский пер., д. 11
помещение VIII, г. Москва,
107023

398001, г. Липецк, пл. Победы, 8
тел.: (4742) 22-59-06, факс: (4742) 22-35-17
E-mail: 48_upr@rosreestr.ru

25.01.2021 № 04/22-134

на № _____ от _____

Уважаемый Сергей Рафаилович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области во исполнение протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению качества решений о приостановлении (отказе) при представлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество под председательством заместителя руководителя Росреестра К.А. Колтонюка от 14.04.2017 № 1 направляет Вам сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете за **4 квартал 2020 года**.

Типовые ошибки допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов и актов обследования:

| Документ | Содержание ошибки |
|--------------|---|
| Межевой план | Форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (п. 85 Требований № 921) |
| Межевой план | На образуемых земельных участках указываются не все ОН, расположенные на преобразуемом земельном участке (при наличии таких ОН в ЕГРН) (п. 35 Требований № 921) |
| Межевой план | Не обосновывается местоположение границ уточняемых земельных участков, сведения, о границах которых |

| Документ | Содержание ошибки |
|--------------|---|
| | <p>отсутствуют в правоустанавливающих документах и не определялись при его формировании. Так же используются картографические материалы, не являющиеся картами (планами), представляющими собой фотопланы местности, подтверждающие фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет, что не соответствует нормам действующего законодательства согласно которым выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. Реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".</p> <p>При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются. В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка (<i>п.70 Требований № 921</i>)</p> |
| Межевой план | <p>При уточнении местоположения границ многоконтурного земельного участка Акт согласования подготавливается не на земельный участок, а на каждый контур (<i>п. 82 Требований № 921</i>)</p> |
| Межевой план | <p>Межевой план составлен на установленный адрес земельного участка, а в Приложении нет выписки ФИАС, также отсутствует документ о присвоении адреса, изданный до 24.11.2014г. В представленном Межевом плане, в форме xml-схемы, в реквизите «tAddressInpFullExt» указано значение «0», что соответствует описанию местоположения объекта недвижимости, а по факту описание местоположения земельного участка, соответствует установленному адресу (присутствует так же адресообразующий элемент - «земельный</p> |

| Документ | Содержание ошибки |
|------------------|--|
| | участок») (п. 49 Требований № 921) |
| Межевой план | При внесении в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице в составе приложения межевого плана отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п.29 Требований № 921) |
| Межевой план | При образовании земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана не указывается условный номер образуемого земельного участка (при его наличии) (п.53 Требований № 921) |
| Технический план | Расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» технического плана, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного ЗУ и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в техническом плане координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана) |
| Технический план | В реквизите "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" отсутствуют сведения о направлении в орган местного самоуправления уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства (п.9 Требований к подготовке акта обследования) |
| Технический план | В случае, когда технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, форма которой утверждена Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) «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): реквизит 1.9 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости не заполнен собственником земельного участка на котором располагается объект учета. В связи с чем, в техническом плане также отсутствуют такие сведения |
| Технический план | В разделе технического плана "Характеристики объекта недвижимости" (в случае образования объекта недвижимости) кадастровыми инженерами не указываются сведения о виде разрешенного использования объекта недвижимости. Данные |

| Документ | Содержание ошибки |
|------------------|--|
| | сведения вносятся в указанный раздел технического плана на основании данных декларации, либо, в случае, если технический план подготавливается на основании проектной документации – из проектной документации |
| Технический план | <p>При заполнении сведений об адресе (местоположении) объекта недвижимости в XML-схеме технического плана указывается, что объект недвижимости имеет установленный адрес (код – «1»), при этом в составе Приложения технического плана отсутствует выписка об установленном адресе из ФИАС</p> <p>При заполнении сведений об адресе (местоположении) объекта недвижимости КИ в XML-схеме технического плана указывает местоположение (код – «0»), однако данные сведения, представленные в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС), содержат элемент идентификации адреса объекта (тип и номер здания либо тип и номер помещения). Также в составе Приложения технического плана отсутствует выписка об установленном адресе из ФИАС</p> |
| Технический план | В случае раздела помещения готовится отдельный технический план на каждое из вновь образованных помещений, а необходимо в виде одного документа |
| Технический план | В случае, когда технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, КИ заполняет все строки раздела "Характеристики объекта недвижимости", в том числе адрес, назначение, наименование, этажность, материал стен, год завершения строительства |
| Технический план | При подготовке технического плана в связи с образованием объектов недвижимости в результате раздела исходного объекта КИ указывает сведения только об одном из образованных объектов |
| Технический план | При подготовке ТП в связи с постановкой на учет части здания и одновременной регистрацией обременения ОН, либо при уточнении местоположения здания, КИ пересчитывает площадь здания с учетом требований Приказа №90 |
| Технический план | В ТП, подготовленный в связи с изменением сведений о жилом/нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме не включены документы предусмотренные пунктом 20 Требований, в том числе проект перепланировки и акт приемочной комиссии |

Также кадастровыми инженерами допускаются технические ошибки в межевых и технических планах – кадастровые номера объектов недвижимости указаны в XML файле с ошибками, опечатки в текстовой или графической части.

Не всегда сведения об объектах недвижимости в межевом или техническом планах соответствуют сведениям об объектах недвижимости, содержащимся в ЕГРН, в связи с тем, что сведения ЕГРН (КПТ, выписка) содержат недостоверные сведения по причине наличия исправленной технической ошибки в сведениях ЕГРН.

И.о. руководителя Управления



Е.В. Кириллова