



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 УФО

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 295-07-00

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

08.02.2022 № 4.6-02719-23/22

На № _____ от _____

О направлении информации

В целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной регистрацией прав, региональным отделением филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Уральскому федеральному округу осуществляется первичная проверка предоставляемых технических планов, а также анализ ошибок, которые могут послужить основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства.

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов.

При проверке технических планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке технического плана, утвержденных 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) и положений Приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения».

В нарушение пп. 4 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен. Кроме того, указываются обособленные земельные участки, входящие в состав единого землепользования, а также земельные участки, которым присвоен статус «архивный».

В нарушение пп. 5 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые кварталы в пределах которых объект капитального строительства не расположен.

В нарушение п. 20 и п. 27 Требований № 953 в реквизит «1» раздела «Исходные данные» и в состав приложения технического плана не включаются документы на основании которых подготавливается технический план. Технические планы подготавливаются на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование подготовки технического плана на основании Декларации, а в состав приложения технического плана не включаются копии документов, подтверждающих информацию безвозвратной утраты (отсутствия) разрешительной и (или) проектной документации в отношении заявленного объекта недвижимости. А также, в составе приложения технических планов отсутствуют документы, на основании которых внесены сведения об объекте недвижимости (за исключением проектной документации, проекта перепланировки и (или) иной документации указанной в ч. 8 ст. 24 и ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В нарушение п. 28 Требований № 953 и положений Приказа № П/0163 неверно указывается наименование и код системы координат.

В нарушение п. 42 Требований № 953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются неизменяемые характеристики

объекта недвижимости, а сведения об объекте недвижимости, подлежащие изменению не указываются.

В нарушение пп. 6 п. 43 Требований № 953 в графе «3» строки «б» раздела «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера здания или сооружения, в которых расположено помещение, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната (в квартире).

В нарушение пп. 7 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» в отношении линейного сооружения не указываются наименования всех муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение.

В нарушение пп. 8 п. 43 Требований № 953 в графе «3» строки «8» раздела «Характеристики объекта недвижимости» не указывается вид жилого помещения (комната, квартира), расположенного в многоквартирном доме.

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах технических планов и документах, включенных в состав приложения технических планов, выявляются противоречия в характеристиках объектов капитального строительства (количество этажей, год завершения строительства, вид разрешенного использования, адрес).

Выявлены противоречия в части вида выполненных кадастровых работ, указанных в реквизите «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» и использованных XML-схем, для формирования XML-документа – технического плана.

При проверке даты заверения усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера XML-файлов технических планов и документов, включенных в состав приложения технических планов выявляются несоответствия с датой подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (датой завершения кадастровых работ), указанной в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами технических планов существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

Согласно ч. 1 ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований указанного закона, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в

государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

В соответствии с п. 2 ч. 8 ст. 30 Закона о кадастре, саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль за соблюдением своими членами требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем письме, а также довести соответствующую информацию до кадастровых инженеров.

Заместитель директора - начальник
регионального отделения



Э.Е. Засыпкин