



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра
по Московской области)

ул. Поклонная, д. 13, Москва, 121170
тел. (495) 223-45-46, факс (495) 223-45-43
e-mail: 50_upr@rosreestr.ru

02 ИЮН 2021

№

09а-00245/21

На №

от

Ассоциация

Саморегулируемая организация
«Объединение профессионалов
кадастровой деятельности»

info@profcadastre.ru

О направлении информации

Во исполнение пункта 2.5.1.4 протокола совещания заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросам повышения качества данных ЕГРН от 14.04.2021 № ГЕ/010-ПР Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) проведен анализ принятых решений о приостановлении (отказе) в осуществлении учетно-регистрационных действий.

По итогам анализа принятых решений о приостановлении за первый квартал 2021 выявлены следующие типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в межевых и технических планах:

I. Основные замечания к техническому плану (несоответствие Требованиям к подготовке технического плана (далее – ТП), утвержденным 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 Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации):

в нарушение п. 26 Требования № 953 отсутствуют все сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность);

отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 25 Требования № 953);

4075001

в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 19 Требований № 953);

не указан, либо допущена ошибка при указании типа контура объекта капитального строительства (далее – ОКС) (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований № 953);

некорректно задан контур объекта недвижимости (например: при наличии 2-го этажа у здания, при определении контура здания не задан надземный контур) (п. 34 Требований № 953);

не приводятся сведения о земельных участках либо указывается не полный перечень земельных участков, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953);

отсутствуют сведения о виде разрешенного использования ОКС (п. 43 Требований № 953);

координаты характерных точек контура ОКС представлены в ТП в системе координат отличной от используемой органом регистрации прав для ведения ЕГРН;

адрес объекта недвижимости указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (пп. 7 п. 43 Требований № 953);

сведения о характеристиках объекта недвижимости (год завершения строительства, количество этажей, назначение здания), указанные в ТП не соответствуют таким сведениям, указанным в документах, на основании которых подготовлен ТП (п. 43 Требований № 953);

специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют условным знакам, указанным в Требованиях № 953 (п. 52 Требований № 953);

схема геодезических построений оформлена не в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (п. 53 Требований № 953);

площадь объекта недвижимости, указанная в ТП, определена не в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (п. 43 Требований № 953);

приложенные в ТП электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочитать текст) (п. 21 Требований № 953);

неверно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокоректность, повторяющиеся точки);

в составе Приложения к Декларации отсутствуют правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок, на котором находится ОКС (п. 24 Приложения 4 Требований № 953);

в Декларации, приложенной к ТП, отсутствует нумерация страниц (п. 10 Приложение 4 Требований № 953);

в составе технического плана отсутствует Декларация об объекте недвижимости (часть 11 статьи 24 Закона о регистрации).

II. Основные замечания к межевому плану (далее – МП) (несоответствие Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования № 921) и Закону о регистрации):

неверно заполняется раздел МП «Уточнение границ» (SpecifyParcel) в отношении многоконтурного участка при уточнении границ, заполняется <ExistContour>, тогда как необходимо заполнить подраздел <NewContour> в количестве имеющихся у земельного участка контуров;

неверно заполняется раздел «Уточнение границ» (SpecifyParcel) в отношении земельного участка (землепользование): заполняется подраздел <Contours>, а необходимо заполнить подраздел <EntitySpatial>;

неверно заполняется раздел «Образование участков» (FormParcels) в части вида разрешенного использования, при наличии документа, заполняется код элемента <tLandUseDoc>, необходимо заполнить код элемента <tUtilizationDoc>;

неверно заполняется раздел «Уточнение границ» (<SpecifyParcel>), а именно: на границе (линии) смежного с уточняемым земельным участком согласно сведениям ЕГРН имеется поворотная точка (узел) смежного участка, а в межевом плане такая точка (узел) отсутствует - необходимо включать в границы участка все точки смежных участков;

не заполняется раздел «Сведения об объектах недвижимости расположенных на земельном участке», а именно элемент <ObjectRealty> не заполнен, требуется заполнять элемент <ObjectRealty> при наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке;

неверное отображение в разделе «Чертеж» новых, существующих, прекращающих существование, уточняемых точек границ земельного участка:

1. Новые точки в разделе «Чертеж» не обозначены сочетанием строчной буквы "н" русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1). Новые точки необходимо обозначать сочетанием строчной буквы "н" русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1);

2. Существующие/уточняемые точки, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, обозначаются как новые точки (например, н1) вместе с тем, подобные точки должны быть просто обозначены арабскими цифрами;

3. В разделе «Чертеж» не обозначаются точки, которые прекратили свое существование. Точки, прекратившие существование, должны быть отображены курсивом с подчеркиванием.

Учитывая вышеизложенное, просим довести информацию до кадастровых инженеров для учета в работе при подготовке межевых и технических планов.

Также сообщаем, что Управлением на регулярной основе проводятся заседания рабочих групп, обучающие семинары с представителями Министерства жилищной политики Московской области, застройщиков и кадастровых инженеров с целью предоставления разъяснений по выявленным замечаниям и оказания методической помощи.

Заместитель руководителя



Д.В. Проникова