

Вх. № 1688 от 07.11.2016г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Московской области

143026, Московская область, Одинцовский район,  
р.п. Новониколаевское, ул. Агрохимиков, д.6  
тел./факс (498) 690-43-90  
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,  
КПП 770843002, ИНН 7705401340  
Internet: <http://fkrf.ru/Home/Index/50>  
E-mail: [Fgu50@u50.rosreestr.ru](mailto:Fgu50@u50.rosreestr.ru)

07.11.16. № 45-2-30/3628

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении перечня  
основных ошибок  
кадастровых инженеров

Уважаемые коллеги!

Территориальный отдел № 21 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области во исполнение поручения заместителя директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области Зайцевой С.Ю. от 01.11.2016 № 01-46/07990исх (вх.№ 45-2-29/3216 от 02.11.2016) сообщает следующее.

В целях снижения принимаемых филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области решений об отказе (приостановлении) в осуществлении кадастрового учета проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, в виде перечня, указанных в настоящем письме, ошибок (далее - Перечень).


С целью усиления контроля с Вашей стороны за проведением кадастровых работ и подготовкой документов кадастровыми инженерами направляем Вам Перечень.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

И.о. начальника территориального отдела № 21



С.А. Карнаухова

Гришин С.С.   
8 (496) 461-1034

## **1. Перечень основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов.**

В результате проведенного анализа основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, выявлено:

- некорректное заполнение соответствующих разделов технических и межевых планов в части адресов объектов недвижимости в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического и межевого плана в электронной форме в виде файлов в формате XML отсутствует информация, способствующая разрешению спорных вопросов, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учёта;

- технические и межевые планы в электронной форме в виде файлов в формате XML не обеспечивают считывание и контроль представленных данных;

- при заполнении реквизита «Исходные данные» технического плана в электронной форме в виде файлов в формате XML в части указания кадастровых номеров земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства, не используются актуальные сведения государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН).

### 1.1. Типичные нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов:

1.1.1. В нарушение части 3, части 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон) не проводится согласование границ с правообладателями смежных земельных участков.

1.1.2. В реквизите «1» раздела «Исходные данные» не указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана, что нарушает пункт 33 требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (далее – Требования).

1.1.3. В нарушение пункта 40 Требований кадастровыми инженерами не подставляются значения в формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt), а также для расчета предельно

допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (ДельтаР).

1.1.4. При подготовке межевого плана не используются актуальные сведения ГКН, что приводит к пересечению границ земельных участков с другими земельными участками, с границами населённых пунктов.

1.1.5. В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана в электронной форме в виде файлов в формате XML при уточнении местоположения границ земельного участка отсутствует обоснование местоположения границ уточняемого земельного участка, в том числе при наличии и выявлении кадастровой ошибки в местоположении границ земельного участка, при изменении площади, при уточнении многоконтурных земельных участков.

#### 1.2. Типичные нарушения, допускаемые при подготовке технических планов:

1.2.1. С заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо (в нарушение части 3 статьи 20, пункта 6 части 1 статьи 22 Закона не представлен документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя действовать в качестве правообладателя объекта недвижимости).

1.2.2. В нарушение пункта 3 части 1 статьи 22 Закона, не представлен технический план объекта недвижимости в электронной форме на электронном носителе, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

1.2.3. При преобразовании (разделе) объекта или объектов недвижимости заявляется для постановки только одно помещение, что нарушает часть 1 статьи 24 Закона (в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате преобразования объекта или объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех одновременно образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно).

1.2.4. Заявляется для постановки нежилое помещение без здания, что нарушает часть 4 статьи 25 Закона.

1.2.5. В нарушение части 8 статьи 41 Закона технический план объекта недвижимости составляется на основании:

- технического паспорта, подготовленного после 01.01.2013;
- декларации без документального подтверждения от органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, а также других органов об отсутствии разрешительной, проектной и технической документации.

**2. Часто встречающиеся нарушения требований приказов Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке», допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технического плана здания, помещения, сооружения.**

**2.1. При подготовке технического плана здания** допускаются нарушения требований приказа Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Приказ № 403):

2.1.1. По представленным координатам выявляется, что объект недвижимости выходит за границы земельного участка, в пределах которого он расположен; что нарушает подпункт 3 пункта 38 Приказа № 403.

2.1.2. В состав технического плана не включаются документы, на основании которых указываются сведения о здании, что нарушает пункт 16 Приказа № 403.

2.1.3. Качество предоставляемых электронных образов документов не позволяет в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты, что нарушает пункт 17 Приказа № 403.

2.1.4. В техническом плане указывается год ввода здания в эксплуатацию при отсутствии разрешения на ввод здания в эксплуатацию, тогда как необходимо в соответствующей строке указать год завершения строительства здания, что нарушает подпункт 10 пункта 38 Приказа № 403.

2.1.5. В состав технического плана не включаются копии документов, на основании которых образуется часть здания (акт органа государственной власти или органов местного самоуправления, договор или соглашение (в том числе предварительное), вступивший в законную силу судебный акт), что нарушает пункт 41 Приказа № 403.

2.1.6. В разделе технического плана «Схема расположения здания на земельном участке» не отображаются объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка, что нарушает пункты 49, 50 Приказа № 403.

**2.2. При подготовке технического плана помещения** допускаются нарушения требований приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» (далее – Приказ № 583):

2.2.1. Технический план составляется в отношении помещений (также расположенных на нескольких этажах здания один над другим) не имеющих доступа друг к другу без использования помещений общего пользования, что нарушает пункт 3 Приказа № 583.

2.2.2. В состав технического плана не включаются документы, на основании которых указываются сведения о помещении; при перепланировке помещения (квартиры), конфигурация которого изменена; при внесении изменений в уникальные характеристики (конфигурацию, площадь) помещения; что нарушает пункт 13 Приказа № 583.

2.2.3. В разделе «Характеристики помещения» технического плана не указывается вид жилого помещения (комната, квартира), что нарушает подпункт 9 пункта 25 Приказа № 583.

2.2.4. В разделе «Сведения о части (частях) помещения» технического плана не указываются сведения в отношении описания местоположения части помещения либо характеристики части помещения, что нарушает пункта 27 Приказа № 583.

2.2.5. При образовании части помещения в состав технического плана не включаются копии документов, послуживших основанием для образования такой части (акт органа государственной власти или органов местного самоуправления, договор или соглашение (в том числе предварительное), вступивший в законную силу судебный акт в отношении образуемой части объекта недвижимости), что нарушает пункт 30 Приказа № 583.

2.2.6. Раздел «План этажа» технического плана составляется неверно - не отображаются фасадные линии здания, боковые линии здания, капитальные стены, проемы, перегородки, лестницы, что нарушает пункты 35, 37 Приказа № 583.

**2.3. При подготовке технического плана сооружения** допускаются нарушения требований приказа Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» (далее – Приказ № 693):

2.3.1. В состав технического плана не включаются документы, на основании которых указываются сведения о сооружении, в нарушение пункта 14 Приказа № 693.

2.3.2. По представленным координатам выявляется, что объект недвижимости выходит за границы земельного участка, в пределах которого он расположен, что нарушает пункт 40 Приказа № 693.

2.3.3. В разделе «Характеристики сооружения» технического плана неверно указаны сведения о назначении сооружения, в нарушение пункта 43 Приказа № 693.

**3. Нарушения требований приказа Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» (далее – Приказ № 628), допускаемые при заполнении декларации.**

3.1. В нарушение пункта 2 Приказа № 628 декларация составляется и заверяется ненадлежащим лицом, не указывается документ, подтверждающий право заявителя действовать в качестве правообладателя объекта недвижимости; декларация подписана не всеми собственниками земельного (земельных) участка (участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

3.2. В нарушение пункта 15 Приказа № 628 в декларации не указывается номер этажа, на котором расположено помещение.

3.3. В декларации не указываются реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя объекта недвижимости; не заполняется реквизит «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)», что нарушает пункт 19 Приказа № 628.

3.4. В реквизите «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» не указываются реквизиты документов, устанавливающих право на данный объект недвижимости; в нарушение пункта 20 Приказа № 628.

3.5. В нарушение пункта 21 Приказа № 628 реквизиты «Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» и «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» заполняются на основании договора аренды, заключенного сроком менее пяти лет либо ровно на пять лет. Несмотря на то, что необходимо заполнять указанные реквизиты на основании договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет.