



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

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

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

13 ИЮН 2024 № 96657/2024
на № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) и принятыми в его развитие нормативно-правовыми актами регулярно проводится анализ судебной практики в части исполнения кадастровыми инженерами требований, установленных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Требования).

Проводимый анализ направлен на повышение качества кадастровых работ и, следовательно, на снижение количества принимаемых Управлением решений о приостановлении либо об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории города Москвы.

В ходе упомянутого анализа судебных актов были выявлены нижеследующие типовые замечания, выразившиеся в несоответствии подготовленных кадастровыми инженерами технических планов Требованиям, а также положениям Закона о недвижимости.

п/п	Основания для приостановления учетно-регистрационных действий, предусмотренные Законом о недвижимости	Нарушения, связанные с качеством подготовки технического плана (наиболее часто встречающиеся нарушения Требований)	Номера судебных дел, при рассмотрении которых судом подтверждена обоснованность выводов Управления о наличии нарушений
1.	пункт 19 части 1 статьи 26	<p>Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом о недвижимости.</p> <p>Способ выявления: правовая экспертиза (комплексный анализ сведений технического плана, законодательства РФ, судебной практики)</p>	A33-19008/2022; A14-9348/2021; A54-3337/2020
2.	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Нарушение п. 35 Требований.</p> <p>В нарушение п. 35 Требований в заключении кадастрового инженера не отражена информация о ступеньках/лестницах/рампах/крылец первого этажа, в связи с непричастностью к конструктивной особенности здания и не включении/включении в контур здания.</p> <p>В нарушение п. 35 Требований контуры 1, 2, 3, 4 этажей здания отображены некорректно.</p>	A40-227634/2022
3.	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Нарушение п. 51 Требований.</p> <p>В нарушение п. 51 Требований в представленном техническом плане, оформленном в электронной форме в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, некорректно приведены сведения об адресе (описании местоположения) объекта недвижимости, представленного к кадастровому учету: ошибочно заполнена графа Note, сведения представленного технического плана не соответствуют данным уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре, указанного в графе FIAS.</p>	A40-38847/2023
4.	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Нарушение п. 52 Требований.</p> <p>В нарушение п. 52 Требований содержащиеся в графической части технического плана чертежи «до перепланировки» отличаются от актуальных сведений ЕГРН.</p>	A40-234165/2023

5.	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Нарушение п. 9 Требований.</p> <p>Согласно п. 9 Требований раздел «Описание местоположения объекта недвижимости» включается в технический план в случае его подготовки в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении объектов недвижимости, включаемых в единый недвижимый комплекс (если в ЕГРН отсутствует описание их местоположения в границах земельного участка или содержащееся в ЕГРН описание местоположения объекта недвижимости подлежит изменению или уточнению, например, в результате реконструкции, переноса части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд или в иных предусмотренных законодательством случаях).</p> <p>Вместе с тем в представленном техническом плане отсутствует раздел «Описание местоположения объекта недвижимости». Местоположение здания в границах земельного участка не уточнено, что подтверждает отсутствие в выписке из ЕГРН средней квадратической погрешности (должна быть 0,1).</p> <p>Указанное обстоятельство (безотносительно иных содержащихся в оспариваемом отказе Управления обстоятельств) само по себе является достаточным основанием для отказа в испрашиваемой государственной регистрации.</p>	А40-31552/2023
6.	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Нарушение п.п. 42, 43 Требований (утв. приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953).</p> <p>В нарушение п.п. 42, 43 Требований в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не приведены сведения о ранее присвоенных номерах.</p>	А40-64241/2022

С целью реализации комплекса мероприятий, направленных на снижение количества отрицательных решений, принимаемых Управлением, как органом регистрации прав, при предоставлении государственных услуг в установленной сфере деятельности, прошу Вас довести до сведения кадастровых инженеров информацию о допускаемых при подготовке технических планов типовых нарушениях требований, установленных вышеназванным приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082.

И.о. начальника отдела
правового обеспечения

Аверкиев Андрей Васильевич
8 (495) 957-69-68 доб. 29-08



Д.И. Федоров