



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

09.11.2021 № 4.6-24646-93/21

На № _____ от _____

Саморегулируемые организации
(по списку)

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, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства.

Наибольшее количество решений о приостановлении принимаются государственными регистраторами прав Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее - Управление) по основаниям, предусмотренным п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в связи с выявленными несоответствиями формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав, требованиям действующего законодательства. Доля решений о приостановлении,

принятых по данному основанию, составляет 72% от общего количества принятых решений о приостановлении.

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за октябрь 2021 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов.

При формировании технических планов кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные пп. 4 и пп. 5 п. 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования): не указываются или указываются не в полном объеме сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков) и кадастровом квартале (кадастровых кварталах) в границах которого (которых) расположен объект недвижимости. В отдельных случаях кадастровыми инженерами приводится информация о расположении объекта капитального строительства в пределах земельного участка и (или) кадастрового квартала, координатное описание которого соответствует расположению в границах иных земельных участков и (или) кадастровых кварталов. Кроме того, кадастровыми инженерами в техническом плане отражается информация об обособленных земельных участках, входящих в состав единого землепользования, земельных участках, которым присвоен статус «архивная», а также об «условном» кадастровом квартале.

Указанные причины послужили основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении в 41% случаев.

В нарушение п. 20 и п. 27 Требований в реквизит «1» раздела «Исходные данные» и в состав приложения технического плана не включаются документы на основании которого готовится технический план, а также технические планы готовятся 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.

Доля решений о приостановлении в связи с отсутствием в реквизите «1» раздела «Исходные данные» и в составе приложения технического плана документов на основании которого подготовлен технический план, составила 18%.

В нарушение п. 42 Требований 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. Доля таких решений о приостановлении составила 7%

При проверке технических планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке XML-файла технического плана, установленных приказом 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».

При формировании XML-файла технического плана кадастровыми инженерами в целях уточнения сведений о местоположении объекта недвижимости, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого объекта отсутствуют в ЕГРН заполняется элемент «ExistContour», либо при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контуров объекта недвижимости в целях учета изменений такого объекта недвижимости изменяемые контуры описываются как «NewCountour».

Также, в XML-файле технического плана кадастровыми инженерами неверно указывается наименование и код системы координат.

При формировании XML-файла технического плана кадастровыми инженерами допускаются ошибки, приводящие к невозможности загрузки технического плана, например: ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен, при указании кадастрового квартала указывается неверное количество цифр и др.).

Доля решений о приостановлении в связи с некорректным заполнением раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана составила 11%.

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

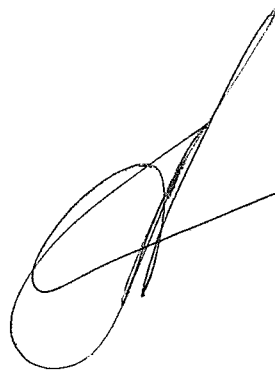
Согласно ч. 1 ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований указанного закона, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта

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

Хисматулина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки
документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17 (доб. 086-2021)

