

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

ПИСЬМО

от 25 ноября 2016 года N 12-1358-АШ

О типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами

В целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра, в том числе по осуществлению государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом кадастрового учета решений об отказе (приостановлении) в осуществлении кадастрового учета федеральным государственным бюджетным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - Учреждение) проводится систематический анализ решений на предмет выявления оснований, установленных [статьями 26, 27 Федерального закона от 24.07.2007 "О государственном кадастре недвижимости"](#) (далее - [Закон о кадастре](#)), по которым принимается наибольшее их количество.

По результатам анализа принятых в 2016 году решений о приостановлении осуществления кадастрового учета установлено, что значительный объем таких решений (до 70% по земельным участкам и до 85% по зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства, далее - [ОКС](#)) принят по основанию, установленному [пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре](#): заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям [Закона о кадастре](#). Данное основание связано с качеством подготовки кадастровыми инженерами межевых, технических планов, а также актов обследования.

При этом, такой высокий показатель по указанному основанию в дальнейшем приводит к увеличению доли принимаемых решений об отказе в осуществлении кадастрового учета, в связи с истечением срока приостановления и неустранением обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении.

В среднем по Российской Федерации за текущий год доля решений об отказе, принятых по основанию, предусмотренному [пунктом 6 части 2 статьи 27 Закона о кадастре](#), составила 43% по земельным участкам и 46% по [ОКС](#).

Учреждением проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, являющихся основаниями принятия решений о приостановлении осуществления кадастрового учета, результаты которого направляем в ваш адрес.

С учетом изложенного, принимая во внимание положения [статьи 30 Закона о кадастре](#) (в редакции [Федерального закона от 30.12.2015 N 452-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"](#) и [статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации"](#)) в части осуществления саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований [Закона о кадастре](#), других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, просим вас довести указанную

информацию до кадастровых инженеров, входящих в состав саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство "Кадастровые инженеры", в целях сокращения ошибок, допускаемых при подготовке межевых и технических планов.

Также просим обратить внимание на особенности порядка повторного представления документов для кадастрового учета в рамках принятого решения о приостановлении кадастрового учета, по результатам исправления ошибок в межевых и технических планах. Так, исправленные документы необходимо представлять к уже имеющемуся заявлению, находящемуся на стадии приостановления кадастрового учета, а не с новым заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости. В противном случае, по истечении установленного законодательством срока приостановления по предыдущему заявлению филиал Учреждения вынужден принимать решение об отказе в кадастровом учете в соответствии с [пунктом 6 части 2 статьи 27 Закона о кадастре](#). Что, в свою очередь, увеличивает долю отрицательных решений.

Принимая во внимание изложенное, просим рекомендовать кадастровым инженерам при подаче в офисы приема филиалов Учреждения и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг доработанных документов на осуществление кадастрового учета, сообщать о реквизитах ранее поданных заявления и документов, находящихся на стадии приостановления осуществления кадастрового учета, а в случае, если доработанные документы направляются посредством портала государственных услуг Росреестра - выбирать услугу "Внесение дополнительных документов на государственный кадастровый учет".

Благодарим за взаимодействие с органом кадастрового учета.

Директор
А.И.Широкорад

Приложение. Основные причины приостановления осуществления кадастрового учета, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре)

I. В части замечаний к межевому плану (несоответствие [Требованиям к подготовке межевого плана](#), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412](#) (далее - [Требования N 412](#)):

1. Сведения об образуемых земельных участках (адрес, категория земель, вид разрешенного использования) указаны в межевом плане без учета установленных требований ([пункты 50, 51, 52 Требований N 412](#)):

- в приложении к межевому плану отсутствует копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, при этом в межевом плане указан адрес объекта, а не описание местоположения;

- сведения об адресе земельного участка, указанные в межевом плане, не соответствуют акту органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам, включенному в состав Приложения;

- сведения об адресе (описании местоположения) земельного участка указаны в межевом плане не в соответствии с ФИАС (не структурированы в соответствии с ФИАС);

- вид разрешенного использования либо категория земельного участка, образуемого в результате преобразования, не соответствует сведениям государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования либо категории исходного земельного участка, при этом документ, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельных участков внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует.

2. В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких сведений о таких объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости ([пункт 37 Требований N 412](#)).

3. При подготовке межевого плана в отношении образуемых земельных участков не использованы документы, предусмотренные законодательством, либо такие документы не отвечают требованиям законодательства ([части 6.1 и 10 статьи 38 Закона о кадастре](#), [пункты 22, 26 Требований N 412](#)):

- в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана не использована утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, указанная схема утверждена неуполномоченным лицом или не утверждена, истек срок утвержденной схемы;

- в состав приложения межевого плана не включен проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или проект межевания территории;

- для подготовки межевого плана использована утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, притом, что образование заявленного для кадастрового учета земельного участка действующим законодательством предусмотрено на основании проекта межевания территории (например, земельные участки под многоквартирными домами).

4. В разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование уточненного местоположения границ земельного участка либо наличия кадастровой ошибки ([пункты 66, 67 Требований N 412](#)):

- при исправлении кадастровой ошибки в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование наличия кадастровой ошибки в местоположении границ земельного участка, а также предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в случае отсутствия в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе сведений о местоположении границ земельного участка либо отличия таких сведений от фактического местоположения границ земельного участка (в том числе, с подтверждением фактического местоположения границ земельных участков на местности 15 и более лет с использованием картографических или иных материалов).

5. Раздел "Исходные данные" подготовлен с нарушениями требований ([пункты 7, 33, 34, 35 Требований N 412](#)):

- не указаны реквизиты документов, на основании которых подготовлен межевой план;

- указаны реквизиты кадастровых выписок на другой объект (кадастрового плана территории на другой кадастровый квартал);

- неверно указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

- не указан либо указан неправильный кадастровый номер исходного объекта недвижимости;

- отсутствует информация о состоянии пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, картографической основе (в том числе, указано менее трех пунктов ГГС).

6. Процедура согласования местоположения границ земельных участков в межевом плане оформлена с нарушением требований ([пункты 25, 79-84 Требований N 412](#)):

- отсутствует акт согласования местоположения границ земельного участка при уточнении таких сведений;

- акт согласования местоположения границ земельного участка оформлен с нарушением установленных требований (например, отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, не указаны сведения о всех смежных земельных участках);

- в приложении отсутствуют копии документов, подтверждающих полномочия лица, участвующего в согласовании.

7. Разделы графической части межевого плана оформлены с нарушениями ([пункты 68-78 Требований N 412](#)):

- раздел "Схема расположения земельных участков" межевого плана подготовлен без использования картографических материалов;

- в разделе "Схема расположения земельных участков" межевого плана не отображены границы смежных земельных участков, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории;

- отсутствуют необходимые разделы графической части межевого плана (разделы "Схема расположения земельных участков" и "Чертеж земельных участков и их частей" при уточнении границ земельных участков, разделы "Схема геодезических построений", "Абрисы узловых точек границ земельных участков");

- для оформления графической части не применены специальные условные знаки в соответствии с [Приложением](#) к Требованиям, в частности, неверно выбран тип или цвет линии.

8. Межевой план в электронном виде не проходит форматно-логический контроль и не обеспечивает считывание и контроль представленных данных ([пункт 19 Требований N 412](#)):

- в XML файле межевого плана, подготовленного с использованием 6 версии XML-схемы, утвержденной [приказом Росреестра от 10.07.2015 N П/367](#) (в редакции от 06.04.2016), ошибочно заполнен атрибут "AddressOrLocation" (признак, позволяющий отличить присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости и описание местоположения объекта недвижимости);

- электронные межевые или технические планы, подготовленные с использованием соответствующих версий XSD-схем в виде архивных файлов в формате ZIP, имеют имена, совпадающие с именами ранее добавленных файлов в рамках текущего пакета обращений.

II. В части замечаний к техническому плану (несоответствие [Требованиям к подготовке технического плана здания](#), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 N 403](#), [Требованиям к подготовке технического плана сооружения](#), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 N 693](#), [Требованиям к подготовке технического плана помещения](#), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 N 583](#), [Требованиям к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства](#), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 N 52](#) (далее - [Требования N N 403](#), [693](#), [583](#), [52](#) соответственно):

1. Разделы "Характеристики сооружения", "Характеристики здания", "Характеристики помещения", "Характеристики объекта незавершенного строительства" заполнены не в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план ([пункты 35, 37, 40, 41, 43, 46 Требований N 693](#), [пункты 36-38 Требований N 403](#), [пункты 23-25 Требований N 583](#), [пункты 35-46 Требований N 52](#)):

- сведения раздела "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства/помещения" технического плана не соответствуют сведениям в документах, на основании которых технический план подготовлен (например, год ввода в эксплуатацию, площадь, этаж, этажность и т.д.);

- в разделе "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства" указаны не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено такое здание/сооружение/объект незавершенного строительства;

- в разделе "Характеристики помещения" не указан кадастровый номер здания, в котором расположено помещение;

- в разделе "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства" указаны не все кадастровые номера кадастровых кварталов, в пределах которых расположено такое здание/сооружение/объект незавершенного строительства;

- в технический план в соответствующие разделы внесены характеристики объекта недвижимости, при этом копии документов, в соответствии с которыми такие характеристики указаны в техническом плане, не включены в Приложение;

- в разделе "Характеристики объекта незавершенного строительства" не указано (указано неверно) проектируемое назначение здания, строительство которого не завершено;

- в разделе "Характеристики сооружения" неверно указана группа видов назначения сооружения.

2. В представленном техническом плане отсутствуют документы, предусмотренные законодательством ([часть 8 статьи 41 Закона о кадастре](#), [пункт 14 Требований N 693](#), [пункт 16 Требований N 403](#), [пункт 13 Требований N 583](#), [пункт 13 Требований N 52](#)):

- технический план объекта недвижимости, в отношении которого предусмотрена подготовка проектной документации, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовлен на основании декларации без подтверждения отсутствия (утраты) указанных документов, а также факта отсутствия выданного до 01.01.2013 технического паспорта, подтверждающего осуществленный технический учет;

- технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) подготовлен на основании декларации без использования разрешения на строительство и (или) проектной документации, предусмотренных [частью 8 статьи 41 Закона о кадастре](#) (в редакции от 04.07.2016), и дополнительного обоснования такой подготовки технического плана (с учетом позиции Минэкономразвития России, указанной в письмах от 09.09.2016 Д23и-4285, от 09.09.2016 N ОГ-Д23-10551);

- для подготовки технического плана здания, сооружения используется рабочая вместо проектной документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное после 13.07.2015.

3. Разделы графической части технического плана оформлены с нарушениями требований ([пункты 5, 9, 10, 53-59 Требований N 693](#), [пункты 46-52 Требований N 403](#), [пункты 32-43 Требований N 583](#), [пункты 48 - 54 Требований N 52](#)):

- для оформления графической части не применены специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям, в частности, неверно выбран тип или цвет линии;

- графическая часть технического плана помещения (План этажа, План части этажа) не соответствует графической части документа, являющегося основой подготовки технического плана, указанного в разделе "Исходные данные";

- в графической части технического плана не отражены границы земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, все части контура объекта недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы;

- по координатам, указанным в техническом плане (раздел "Описание местоположения здания/сооружения на земельном участке"), формируется контур объекта недвижимости, отличный от контура, указанного в графической части технического плана (раздел "Чертеж контура здания/сооружения");

- чертеж, входящий в состав графической части технического плана, не обеспечивает читаемость местоположения характерных точек контура объекта недвижимости (неверно выбран масштаб).

4. В техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС), неверно присвоена нумерация помещений ([пункт 42 Требований N 693](#), [подпункт 5 пункта 38](#), [подпункт 3 пункта 43 Требований N 403](#), [подпункт 7 пункта 25 Требований N 583](#), [пункт 43 Требований N 52](#)):

- в техническом плане в структурированном виде указан присвоенный объекту недвижимости адрес, при этом в приложение не включена копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует информация о том, что адрес, присвоенный зданию, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое здание, в случае такого несоответствия.

5. Раздел "Исходные данные" подготовлен с нарушениями требований (не указаны реквизиты документов (дата, номер), на основании которых подготовлен технический план; указаны реквизиты использованных кадастровых выписок на другой объект; нарушен порядок указания реквизитов документов; неверно указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети; не указан либо указан неправильный кадастровый номер исходного объекта недвижимости) ([пункты 13, 21, 22, 25 Требований N 693](#), [пункты 15, 24, 25, 28 Требований N 403](#), [пункты 12, 20, 21, 22 Требований N 583](#), [пункты 12, 20, 21, 24 Требований N 52](#)):

- в реквизите "1" раздела "Исходные данные" технического плана указаны несуществующие номера выписок об объекте недвижимости, на основании которых подготавливался технический план, не указаны реквизиты (дата и/или номер) документов, на основании которых подготовлен технический план;

- в реквизите "2" раздела "Исходные данные" неверно указаны сведения о системе координат, о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ, в качестве геодезической основы вместо пунктов государственной геодезической сети и опорных межевых сетей указаны базовые станции, не указаны сведения о названии пункта и типе знака геодезической сети;

- в реквизите "4" раздела "Исходные данные" не указаны сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости, из которых был образован объект недвижимости.

6. Отображение контура объекта капитального строительства не соответствует требованиям ([пункты 26-28 Требований N 693](#), [пункт 29 Требований N 403](#), [пункты 25-28 Требований N 52](#)):

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана не приведена информация об общем количестве контуров;

- при введении сведений о характерных точках контура здания границы объекта капитального строительства пересекают границы земельного участка;

- каждый обособленный контур не идентифицирован номером в виде простой дроби.

Также следует отметить, что указанные в настоящем письме требования к подготовке технических и межевых планов сохраняют свою актуальность и после вступления в силу с 01.01.2017 [Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#).

Электронный текст документа
подготовлен АО "Кодекс" и сверен по:
файл-рассылка