



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА  
И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Липецкой области

398001, г. Липецк, пл. Победы, 8  
тел.: (4742)22-59-06, факс (4742)22-35-17  
E-mail: 48\_upr@rosreestr.ru  
сайт: www.to48.rosreestr.ru

04.10.2019 № 01/12-5159

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
Ассоциации «Саморегулируемая  
организация кадастровых  
инженеров»

М.И. Петрушиной

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3,  
оф. 10, г. Москва, 123458

А СРО «Кадастровые инженеры» 123458, г. Москва, ул. Таллинская д.32, корп.3 оф.10	
Дата	14.10.2019
Вх.№	3317
Подпись	

Уважаемая Марина Ивановна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области во исполнение протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению качества решений о приостановлении (отказе) при представлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество под председательством заместителя руководителя Росреестра К.А. Колтонюка от 14.04.2017 №1 направляет Вам сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете за 3 квартал 2019 года.

Типовые ошибки допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов и актов обследования:

Документ	Содержание ошибки
Межевой план	в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения границ уточняемых ЗУ (п.70 Требований к подготовке межевого плана)
Межевой план	форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка (п. 85 Требований к подготовке межевого плана)
Межевой план	в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, фактически расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН (п. 35 Требований № 921)

Документ	Содержание ошибки
Межевой план	в приложении межевого плана отсутствуют необходимые для включения документы (п.22, п.25 Требований)
Межевой план	Межевой план, оформленный в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, не обеспечивает считывание и контроль представленных данных, например: нарушена структура XML-схемы при заполнении межевого плана; в межевом плане указаны кадастровые номера объектов недвижимости и (или) номера кадастровых кварталов, сведения о которых отсутствуют в ЕРГН (п.18 Требований)
Межевой план	в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ; сведения ЕРГН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921)
Межевой план	в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных ЗУ количество Актов согласования не соответствует количеству уточняемых ЗУ (п.24)
Межевой план	кадастровый квартал, в котором фактически располагается уточняемый при кадастровых работах земельный участок, указан неверно
Межевой план	границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости) (п.20 ч.1 ст.26 Закона)
Межевой план	границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (п.27 ч.1 ст.26 Закона)
Межевой план	границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (п.43 ч.1 ст.26 Закона)
Технический план	в составе ТП, подготовленного после вступления в силу Закона № 340-ФЗ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, отсутствуют уведомления,

Документ	Содержание ошибки
	<p>предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации.</p> <p><i>В соответствии с пунктом ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации, при подготовке технического плана на объект ИЖС в состав технического плана необходимо включать Разрешение на строительство объекта (при наличии) либо два Уведомления:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (Уведомление застройщика);</i></li> <li>- <i>Уведомление о соответствии/несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (Уведомление ОМС или ОГВ, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство).</i></li> </ul> <p><i>Также часто в состав ТП включаются Уведомления об окончании строительства/реконструкции объекта ИЖС или садового дома и Уведомления о соответствии построенного/реконструированного объекта ИЖС или садового дома требованиям градостроительного законодательства, что противоречит действующему законодательству, так как данные уведомления изготавливаются после завершения кадастровых работ, соответственно никак не могут быть включены в состав ТП.</i></p>
Технический план	<p>выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» ТП, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного ЗУ и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в ТП координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана)</p>
Технический план	<p>ТП подготовлен в связи с созданием (образованием) ОН, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте</p>
Технический план	<p>площадь ОН, указанная в ТП определена не в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (пп. 13 п. 43 Требований к подготовке технического плана)</p>

Документ	Содержание ошибки
Технический план	<p>в составе ТП отсутствует документ, предусмотренный пунктом 20 Требований к подготовке ТП.</p> <p><i>Согласно Требованиям к подготовке ТП кадастровый инженер в ходе кадастровых работ определяет местоположение на земельном участке (расположение в пределах этажа здания или сооружения для помещений и машино-мест), площадь, площадь застройки и степень готовности (для ОНС), все остальные характеристики должны соответствовать проектной документации, декларации и т.д. (в том числе высота, объём, протяженность и т.д.).</i></p> <p><i>Следовательно, при подготовке ТП для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости в связи с созданием (образованием) или в связи с изменениями объекта недвижимости не только в части площади и местоположения, в состав ТП обязательно необходимо включать документ, предусмотренный пунктом 20 Требований (проект, проект перепланировки, Акт приемочной комиссии подтверждающего завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме, декларация и т.д.)</i></p>
Технический план	XML-схема (номер версии схемы - 03), используемая для формирования XML-документа технического плана в электронной форме, утратила актуальность (п.21 Требований к подготовке технического плана)
Технический план	ТП, подготовленные с использованием новой версии XML-схемы (TP_v06.xsd), не соответствует Приказу Росреестра от 25.04.2019 №П/0163 в части неверного указания системы координат и контуров объектов недвижимости (новые/изменяемые) (п.21 Требований к подготовке технического плана)
Технический план	в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование наличия такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (п. 50 Требований к подготовке технического плана)
Технический план	ТП подготовлен на основании декларации, в случаях, где это недопустимо в рамках действующего законодательства
Технический план	в реквизите "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" отсутствуют сведения о направлении в орган местного самоуправления уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства (п.9 Требований к подготовке акта обследования)

Также кадастровыми инженерами допускаются технические ошибки в межевых и технических планах – кадастровые номера объектов недвижимости указаны в XML файле с ошибками, опечатки в текстовой или графической части.

Не всегда сведения об объектах недвижимости в межевом или техническом планах соответствуют сведениям об объектах недвижимости, содержащимся в ЕГРН, в связи с тем, что сведения ЕГРН (КПТ, выписка) содержат недостоверные сведения по причине наличия исправленной технической ошибки в сведениях ЕГРН.

Руководитель Управления

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned between the title and the name.

В.Л. Негроров