



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Малая Ямская, д. 78, Нижний Новгород, 603950
тел. (831) 430 16 08; тел./факс (831) 434 38 71
e-mail: upr@r52.rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

12 ИЮЛ 2018 № 08-12387-НК/18@

на № _____ от _____

ГП НО «Нижтехинвентаризация»

Временно исполняющему обязанности
генерального директора
А.К. Сальникову

info@gnpti.ru

СРО АКИ «Поволжье»

np-okirt@mail.ru

О типовых ошибках кадастровых инженеров

Уважаемый Андрей Константинович!

Во исполнение п. 3 Протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 14.04.2017 № 1 Управление Росреестра по Нижегородской области направляет сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете.

Основной причиной приостановлений (отказов) государственного кадастрового учета и (или) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, осуществляемых на основании документов, подготовленных кадастровыми инженерами, является не соответствие данных документов нормам Приказа от 18 декабря 2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее - Требования к техническому плану), Приказа от 08.12.2015 года №921 « Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования к межевому плану), Приказа от 20.11.2015 №861 «Об утверждении

формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее - Требования к акту).

В качестве типовых ошибок можно выделить следующие:

1) отсутствие в техническом плане здания планов этажа (этажей) (п. 11 Требований к техническому плану),

2) нарушения в оформлении графической части технического плана в части несоответствия контура здания, отображенного на плане этажа технического плана контуру здания (сооружения), отображенному на схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке и зарисовке контура наружных капитальных стен здания (сооружения), произведенной в чертеже (п. 51 Требований к техническому плану),

3) в составе технического плана, подготовленного в отношении индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, необходимое в соответствии с частью 7 статьи 70, частью 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ,

4) выявлены расхождения в характеристиках объекта недвижимости (вид объекта, кадастровый номер, номер кадастрового квартала, адрес, назначение, наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, указанных в техническом плане и документах, на основании которых был подготовлен технический план (п. 41 Требований к техническому плану),

5) по представленным в межевом плане координатам имеется наложение границ, а именно пересечение границ образуемого земельного участка со смежными земельными участками. В большинстве случаев это связано с использованием кадастровыми инженерами устаревших данных из ЕГРН, отображающих местоположение, границы объекта землеустройства (карта (план) объекта землеустройства),

6) в представленном межевом плане, техническом плане адрес объекта недвижимого имущества не соответствует данным федеральной информационной адресной системе (ФИАС) (п. 49 Требований к межевому плану, пп.7 п.43 Требований к техническому плану),

7) в разделе «Исходные данные» межевого плана, технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости (п.31 Требований к межевому плану, п.19 Требований к техническому плану),

8) вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п.51 Требований к межевому плану).

Кроме того, одной из наиболее часто встречающихся ошибок в технических планах, являются противоречия в отношении общей площади объектов недвижимости. Требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места утверждены Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения"

(Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 N 41712).

Так, согласно пунктам 8, 9 Приложения №2 Приказа №90, площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящаяся в пределах дверного проема. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

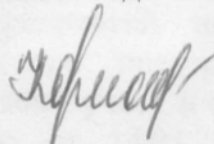
Однако, в представленных для осуществления кадастрового учета технических планах, площади этажа (этажей) определены без учета требований перечисленных норм.

Также необходимо отметить, что зачастую при подготовке кадастровыми инженерами межевых планов, выполненных в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, воспроизведенной в ЕГРН, кадастровыми инженерами не приводятся доказательства наличия реестровой ошибки, не предоставляются акты согласования границ с собственниками смежных земельных участков.

Управлением сформирован рейтинг кадастровых инженеров по показателям «доля принятых решений о приостановлении в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов» и «доля принятых решений об отказе в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов». Данная информация размещена в приложении к настоящему письму.

Приложение: в электронном виде.

Руководитель



Н.Е. Корионова

Дейнер Анна Ивановна
8(831) 439 75 19