



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

13 ОКТ 2017

№ 28-21552-ИИ/18

на № _____ от _____

ГП НО «Нижтехинвентаризация»

Временно исполняющему обязанности
генерального директора
А.К. Сальникову

info@gnpti.ru

СРО АКИ «Поволжье»

np-okirt@mail.ru

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.

1. Одной из основных причин, являющихся основанием для вынесения государственными регистраторами решений о приостановлении (отказа), не соответствие формы и (или) содержания документа требованиям п. 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости (далее - Закон о регистрации).

Как правило, технические паспорта, межевые планы и акты обследования по своему содержанию не соответствуют 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).

При осуществлении действий по кадастровому учету объектов капитального строительства одной из наиболее часто встречающихся ошибок является отсутствие планов этажа (этажей) (п.2 Приложения №2 к Требованиям), либо планы этажей подготовлены с нарушением п.57-63 Требований к техническому плану (например, на плане первого этажа отображено крыльцо, на плане первого этажа отображен навес, в графической части технического плана и на чертеже, включенном в состав приложения, тип этажа не указан).

Согласно пункту 5 раздела I Приказа №953, к графической части технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения объекта недвижимости;
- чертеж контура объекта недвижимости;
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места.

Однако, в представленном техническом плане, раздел «План этажа здания» не соответствует чертежу контура здания; в графической части технического плана отсутствует обозначение границ помещения, из которой были образованы новые помещения.

2. 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, находящуюся 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.

3. Имеются случаи, что Межевые планы в электронной форме подготовлены не в соответствии с утвержденной XML-схемой, а также не подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

4. По представленным в Межевом плане координатам имеются наложения границ, а именно пересечение границ образуемого земельного участка со смежными земельными участками.

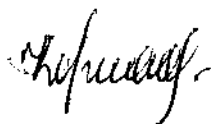
5. В составе декларации в техническом плане отсутствуют правоустанавливающие документы, а именно нет разрешения на строительство, необходимое для постановки на государственный кадастровый учет вновь возведенного объекта недвижимого имущества.

6. В представленных межевых планах адрес объекта недвижимого имущества не соответствует данным федеральной информационной адресной системе (ФИАС).

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

Приложение: в электронном виде

Руководитель



Н.Е. Кориопова