



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

«Ошибки, возникающие у кадастровых инженеров при осуществлении учетно-регистрационных действий»

Сафина Алсу Шамилевна

Начальник отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость №1







Назначение гаража

НЕВЕРНОЕ

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	16:50:050147:1517
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер 11-211, Условный номер 16-16-01/276/2009-446
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	16:50:050147:218
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	16:50:050147
5	Адрес (описание местоположения) здания	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Ново-Азинская, ГСК "Мама", гараж 211
	Иное описание местоположения	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Ново-Азинская, ГСК "Мама", гараж 211
6	Назначение здания	Неизвестное
7	Наименование здания	Гараж
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	0
9	Материал наружных стен здания	Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	1990
11	Площадь здания (P), м ²	21.1

Активация Windows

Заключение кадастрового инженера

ВЕРНОЕ

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	16:50:050147:1517
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер 11-211, Условный номер 16-16-01/276/2009-446
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	16:50:050147:218
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	16:50:050147
5	Адрес (описание местоположения) здания	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Ново-Азинская, ГСК "Мама", гараж 211
	Иное описание местоположения	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Ново-Азинская, ГСК "Мама", гараж 211
6	Назначение здания	Гараж
7	Наименование здания	Гараж
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	0
9	Материал наружных стен здания	Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	1990
11	Площадь здания (P), м ²	21.1



Согласие залогодержателя

В соответствии с ч.4 ст. 53 218-ФЗ если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке.

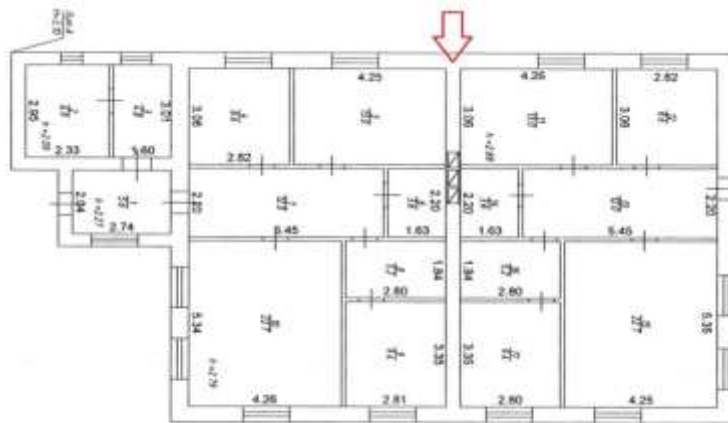


Дачная амнистия

ВРИ ЗУ:

- Ведение садоводства;
- Индивидуальное жилищное строительство;
- Для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов.

Для использования в работе <https://pkk.rosreestr.ru> либо <https://nspd.gov.ru/map>





Выход за границы земельного участка при упрощенной регистрации недвижимости

Реестровые ошибки в границах земельных участков при учетно-регистрационных действиях объектов капитального строительства

Результат проверок межевого (технического) плана Результат проверок сведений Результат проверок ФЛК

Тип проверки	Результат	Содержание ошибки
— Свернуть/развернуть все проверки		
— <input checked="" type="checkbox"/> Уточняемый Объект капитального строительства 16:50:220101:11		
Площадь: 565.12 кв.м.		
Проверка топологической корректности	<input checked="" type="checkbox"/>	
Полное вхождение ОКС в кадастровый квартал	<input checked="" type="checkbox"/>	
Полное вхождение ОКС в земельный участок	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 16:50:220101:11	<input checked="" type="checkbox"/>	ОКС не полностью входит в границы ЗУ - 58.76 кв.м. Точность проведения проверки: 0.005.
<input type="checkbox"/> 16:50:220101:11	<input checked="" type="checkbox"/>	ОКС расположен в границах ЗУ 16:50:220101:11, который не указан в ТП.
<input type="checkbox"/> 16:50:220101:11	<input checked="" type="checkbox"/>	ОКС расположен в границах



Разукрупнение квартир





Наиболее частые нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами в Республике Татарстан при составлении межевых планов

1. Уточнение границ/постановка на учет ЗУ с пересечением береговой линии или в пределах береговой полосы (Письмо Управления Росреестра по РТ от 29.07.2024 №18-20@/14190-э);
2. Нарушен порядок согласования местоположения границ ЗУ (Письмо Управления Росреестра по РТ от 11.07.2024 №18-20@/12995-э);
3. Границы ЗУ, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
4. Представлен неверный каталог координат на смежный ЗУ, в xml-файле нарушена структура описания характерных точек границ смежного ЗУ и/или использованы неактуальные сведения;
5. В МП в отношении образуемого ЗУ указывается ВРИ, который отсутствует в перечне основных ВРИ в соответствующей территориальной зоне, согласно ПЗЗ;
6. В составе МП отсутствует документ подтверждающий обеспечение доступа к землям общего пользования для формируемого ЗУ;
7. Отсутствует письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных участков при образовании ЗУ, при изменении основных характеристик ЗУ отсутствует письменное согласие залогодержателя ЗУ;
8. Площадь образуемого и/или изменяемого ЗУ не соответствует установленным минимальным или максимальным размерам ЗУ;
9. Подготовка МП без учета информации о границах ООПТ и ТОКН.



Увеличение площади при исправлении РО

Участок поставлен на учет в 2009 г. с площадью 1238 кв.м по МП площадь увеличивается на 577 кв.м. Из снимков Google Earth Pro, включенных в МП, которые не являются подтверждением графики, следует, что в 2010г построек на участке не было. Собственник участка осуществил постройку объектов недвижимости как на своем участке, так и на землях неразграниченной государственной собственности, т.е. осуществил самозахват территории.

В данном случае возможно осуществить образование ЗУ путем перераспределения с землями государственной или муниципальной собственности.

1-ый снимок от 06.2010г. из Google Earth Pro:



3-ий снимок из ПКК от 16.04.2024г.:





Условный квартал. Многоконтурный ЗУ



КК 16:00:000000 не использовать.



16:50:000000 или 16:16:000000.

В МП указывать условный КК, где расположена большая часть участка.



В МП подготовленных на основании Решения об изъятии, площадь у контуров указывать с округлением до 1 кв.м.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!

