



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел.: (495) 957-69-57, факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

13 МАР 2018

№

4747/2018

на №

от

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

О предоставлении информации
по работе кадастровых инженеров

Уважаемые руководители!

Управлением Росреестра по Москве (далее - Управление) проведен анализ причин, послуживших основанием для приостановления и (или) отказа в сфере государственного кадастрового учета за февраль 2018 года, осуществляемого в рамках реализации Распоряжения Росреестра от 16.03.2017 № Р/0037.

По результатам анализа выявлены следующие типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости:

1. В отношении объектов капитального строительства:

1.1. В нарушение п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Приказ № 953), п. 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) в составе технического плана отсутствует разрешительная документация (проект, техническое заключение, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, акт Мосжилинспекции) или не соответствует сведениям ЕГРН;

1.2. Нарушается п. 11 Приказа № 953: отсутствуют планы этажа (этажей); разделы графической части технического плана оформлены с нарушениями требований к оформлению графической части, не применены либо неверно применены специальные условные знаки;

1.3. В нарушение п. 20 Приказа № 953, п. 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации сведения об объекте в техническом плане не соответствуют сведениям в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

1.4. В нарушение п. 20 Приказа № 953 графические сведения об объекте не соответствуют сведениям проектной документации, включенной в состав приложения технического плана;

1.5. В нарушение п. 3 Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» в составе акта обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости;

1.6. В нарушение п. 43 Приказа № 953 в техническом плане некорректно приводятся сведения об адресе объекта (в техническом плане адрес указан не в структурированном виде в соответствии с ФИАС, либо адрес указан в структурированном виде при отсутствии соответствующих сведений в ФИАС);

1.7. Контур объекта недвижимости указан в нарушение положений п. 34 Приказа № 953;

1.8. В нарушение п. 21 Приказа № 953 электронные образы документов не соответствуют оригиналу (DPI);

1.9. В нарушение ч. 1 статьи 25 Закона о регистрации технический план представлен в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

2. В отношении земельных участков:

2.1. В нарушение п. 25 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Приказ № 921) включенные в состав приложения межевого плана извлечения из проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, не содержат сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа

2.2. В нарушение п. 35 Приказа № 921 не указываются кадастровые номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно

2.3. В нарушение п.49 Приказа № 921 сведения об адресе земельного участка вносятся не в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра

2.4. В нарушение п.60 Приказа № 921 в реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ

2.5. В нарушение п.70 Приказа № 921 выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется не на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации.

2.6. В нарушение п 4. 83, 84, 86, 87 Приказа № 921 в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 77-0-1-71/3117/2018-6573 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"

2.7. В нарушение ч. 1 статьи 25 Закона о регистрации межевой план представлен в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

Типовыми ошибкам, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке технических планов, выявленными Филиалом в ходе предварительной проверки технических планов объектов капитального строительства, поступивших из Мосгосстройнадзора в рамках оказания Государственной услуги по предоставлению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию за февраль 2018, являются:

1. Нарушается п. 11 Приказа № 953: отсутствуют планы этажа (этажей); разделы графической части технического плана оформлены с нарушениями требований к оформлению графической части, не применены либо неверно применены специальные условные знаки;

2. В нарушение п. 20 Приказа № 953 графические сведения об объекте не соответствуют сведениям проектной документации, включенной в состав приложения технического плана;

3. В нарушение п. 43 Приказа № 953 в техническом плане некорректно приводятся сведения об адресе объекта (в техническом плане адрес указан не в структурированном виде в соответствии с ФИАС, либо адрес указан в структурированном виде при отсутствии соответствующих сведений в ФИАС);

4. Контур объекта недвижимости указан в нарушение положений п. 34 Приказа № 953;

5. В нарушение п. 21 Приказа № 953 электронные образы документов не соответствуют оригиналу (DPI).

Указанные недостатки являются причиной принятия решений о приостановлении в соответствии со ст. 26 Закона о недвижимости, а также влекут к необходимости направления государственными регистраторами Управления дополнительных запросов, что, в свою очередь, приводит к увеличению сроков учетно-регистрационных действий.

В целях улучшения бизнес-среды на региональном уровне распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р утверждены 12 целевых моделей, в том числе целевая модель – «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества».

Целевые модели направлены на совершенствование учетно-регистрационных процедур, снижение административных барьеров при предоставлении государственных услуг, а также на снижение количества приостановлений/отказов в учетно-регистрационной деятельности.

Необходимой мерой для достижения высоких результатов в этом направлении является повышение профессионализма участников кадастрового учета, эффективное взаимодействие Управления и саморегулируемых организаций кадастровых инженеров по выявлению, пресечению и исключению ошибок, влекущих принятие решений о приостановлении и (или) отказе.

В связи с вышеизложенным, в целях реализации целевых моделей «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», а также для формирования привлекательного инвестиционного климата на территории города Москвы, полагаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров вышеизложенную информацию, принять меры по недопущению подобных ошибок при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета.

С увещением,
И.о. заместителя руководителя

Л.Л. Давыдова