



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091
Тел./факс: 8 (383) 227-10-87, 227-10-09
E-mail: 54_upr@rosreestr.ru

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

29.05.2020 № 01-01-54-3937/20

На № _____ от _____

О направлении информации
для сведения

Уважаемые коллеги!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) по результатам анализа решений о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении вновь созданных объектов недвижимости, принятых в мае 2020 года, подготовлена аналитическая информация по типовым ошибкам, допускаем при подготовке технического плана.

Аналитическая информация направляется в целях предупреждения допускаемых ошибок и установления единообразной практики применения нормативных правовых актов.

Проведенный анализ позволяет разделить выявленные замечания на следующие основные группы.

1. В отношении объекта недвижимости – индивидуальный жилой дом:
 - в техническом плане указана дата его подготовки раньше даты выполненного при проведении кадастровых работ обследования наружного знака пункта, центра пункта, марки;
 - включенный в состав приложения технического плана здания сканированный электронный образ декларации об объекте недвижимости заполнен и подписан ненадлежащим лицом - собственником иного земельного участка, на котором объект не расположен (декларация в отношении созданного объекта недвижимости составляется и заверяется

правообладателем объекта недвижимости или правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости – ч. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), п. 20 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953) (приложение № 2);

– в составе приложения технического плана отсутствует:

уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

уведомление о соответствии 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 – п. 20 приложения № 2 Требований № 953;

– включенная в состав приложения технического плана декларация об объекте недвижимости не прошита и не скреплена подписью лица, ее заполнившего - п. 8 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений (приложение № 4) Требований № 953;

– адрес указанный в декларации не соответствует адресу в техническом плане - п. 43 Требований № 953 (Приложение № 2) и п. 12 Требований № 953 (Приложение № 4);

– в состав наименования объекта капитального строительства включены адресообразующие элементы, что является некорректным (адресообразующие элементы, такие как, наименование страны, наименование субъекта Российской Федерации, наименование муниципального района, городского округа, наименование населенного пункта, наименование элемента планировочной структуры и т.д. необходимо включать в соответствующие атрибуты элемента «Address» (адрес (описание местоположения)) технического плана) - п. 43 Требований №953 (Приложение №2);

– планировка помещений, отображенная в разделе «План этажа» технического плана, не соответствует планировке, отображенной в проектной документации. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана отсутствуют достаточные разъяснения. Кроме того, в составе технического плана отсутствует внемасштабный чертеж (абрис) - п. 20, 21, 50, 57 - 66 Требований №953 (Приложение №2);

– в графической части технического плана 2 этажа у помещения отсутствует вход. Кроме того, отсутствует лестница, соответственно помещения на 1 и 2 этажах не имеют внутреннего сообщения - п. 2, 59 Требований №953 (Приложение №2);

2. В отношении объекта недвижимости – сооружение:

– в техническом плане заполнен атрибут «YearUsed» (год ввода в эксплуатацию) элемента «ExploitationChar» (эксплуатационные характеристики), а не (год завершения строительства) - согласно п. 43 (приложение № 2) Требований № 953 в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение; либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

– в составе приложения технического плана отсутствует сканированный электронный образ проектной документации (включенные листы не являются результатом сканирования бумажного оригинала), либо проектная документация в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица организации, выдавшей такой документ - п.21 (приложение № 2) Требований №953;

– в составе приложения технического плана включены электронные образы не всех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения - п. 20 (приложение № 2) Требований №953;

– в атрибуте «AssignmentName» (назначение сооружения) технического плана неверно указано назначение сооружения. Согласно п. 44 (приложение № 2) Требований №953 назначение сооружения в техническом плане указывается с учетом групп (подгрупп) видов назначений сооружений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана в случае, если в указанных в п. 20 (приложение № 2) Требований №953 документах отсутствуют сведения о назначении сооружения.

Назначение сооружения указывается в соответствии с подгруппой видов назначения сооружений (например, «1.1. сооружение электроэнергетики», «7.8. сооружение связи»).

При отсутствии в п. 44 (приложение № 2) Требований №953 подгруппы вида назначения сооружения, соответствующей фактическому назначению такого сооружения, сооружение может быть отнесено к группе видов назначения сооружений (например, «2) сооружение машиностроительного производства», «4) сооружение лесной промышленности»).

При отсутствии в п. 44 (приложение № 2) Требований №953 вида назначения сооружения, соответствующего фактическому назначению сооружения, в строке «5» раздела «Характеристики сооружения» указывается «иное сооружение». При этом в скобках указывается фактическое назначение сооружения;

– в составе приложения технического плана отсутствует документ, на основании которого указаны сведения о годе завершения строительства (элемент «YearBuilt») - п. 20 (приложение № 2) Требований №953. В случае если такой документ отсутствуют, то информация о годе завершения

строительства может быть отображена в элементе технического плана «Conclusion» (заключение кадастрового инженера).

3. В отношении объекта недвижимости – объект незавершенного строительства:

– неверно заполнен элемент технического плана «KeyParameters» (основные характеристики) и строка «Описание объекта незавершенного строительства» реквизита «Описание объекта недвижимости» Декларации (указана площадь застройки, а не общая площадь) - п. 20, 43 (Приложение № 2) Требований № 953 (Приложение № 2)

– в элементе «Conclusion» (заключение кадастрового инженера) отсутствуют результаты необходимых измерений и расчетов в части определения кадастровым инженером степени готовности объекта незавершенного строительства - п. 20, 43 (Приложение № 2) Требований № 953.

Надеемся, что предоставленная информация окажется полезной для Вас и позволит избежать (предупредить) типовые ошибки, допускаемые при изготовлении технических планов на объекты недвижимого имущества.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

