



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**В саморегулируемые организации
кадастровых инженеров**

(согласно указателю рассылки)

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Алтайскому краю
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002
Тел./факс (3852) 29-17-17. E-mail: 22_upr@rosreestr.ru
ОКПО 75141333 ОI РИ 1042202282132
ИНН-КЧН 2225066565/222401001

05. 10. 2021

№ 05-м-05316-ЕБ

Итого: _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

В рамках проводимых мероприятий по снижению количества решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета¹ и решений об отказе в осуществлении ГКУ Управлением Росреестра по Алтайскому краю² совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю³ за период 2020 года по октябрь 2021 года проведен анализ информации о допускаемых кадастровыми инженерами ошибках при подготовке технических планов и актов обследования, по результатам которого информируем о следующих выявленных нарушениях.

Порядок оформления технического плана регулируется приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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»⁴.

В соответствии с требованиями к точности и методам определения координат, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393⁵, площадь здания всегда больше суммарной площади помещений, расположенных в здании, так как в площадь этажа жилого здания (а также многоквартирного дома) включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, внутренних перегородок и стен,

¹ Далее - ГКУ

² Далее - Управление

³ Далее - Филиал

⁴ Далее - Требования к подготовке технического плана

⁵ Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «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, помещения, машино-места»

а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. При этом площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли (аналогичная норма существует и для нежилых помещений).

Кадастровыми инженерами при подготовке технических планов не всегда соблюдаются указанные требования к подсчету площадей. При проверке технических планов встречаются случаи, когда суммарная площадь помещений больше либо равна площади здания, в котором такие помещения расположены.

Согласно п. 20 Требований к подготовке технического плана сведения о здании, сооружении за исключением сведений о местоположении такого здания, сооружения на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания, сооружения.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади и местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о здании, сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и об их площади, площади застройки), а также сведения о помещении, машино-месте (за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади), указываются в техническом плане на основании технического паспорта помещения, изготовленного до 01.01.2013, или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение, машино-место, и (или) утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию таких зданий, сооружений.

При отсутствии проектной документации здания или сооружения сведения о помещении, машино-месте указываются в техническом плане на основании декларации, включаемой в состав технического плана, а также иных документов, предусмотренных федеральными законами, в частности: копии договора долевого строительства, содержащего описание такого помещения, машино-места, акта приема-передачи готового помещения, машино-места.

Вместе с тем кадастровыми инженерами в нарушение вышеуказанных требований, технические планы подготавливаются на основании декларации, при этом в распоряжении органа регистрации прав имеются технические паспорта, подготовленные до 01.01.2013.

Подпунктом 8 пункта 43 Требований к подготовке технического плана в строке «8» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана объекта незавершенного строительства предусмотрено указание сведений о проектируемом назначении объекта незавершенного строительства, в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план.

Кадастровыми инженерами данная строка в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана объекта незавершенного строительства вообще не заполняется либо указываются слова «объект незавершенного строительства».

Подпунктом 12 п. 43 Требований к подготовке технического плана в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана предусмотрено указание года ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение. Если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается, необходимо указание года завершения строительства таких объектов недвижимости.

В нарушение вышеуказанных Требований кадастровыми инженерами в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана на жилой дом и прочие объекты, в отношении которых в соответствии с действующим законодательством не осуществлялся ввод в эксплуатацию в установленном Градостроительным кодексом порядке, указывается год ввода объекта в эксплуатацию «ExploitationChar YearUsed», вместо года завершения строительства «ExploitationChar YearBuilt».

Форма акта обследования, а также требования к заполнению акта обследования утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861⁶. Пунктом 9 Требований к подготовке акта обследования установлен перечень документов, которые могут быть использованы при подготовке акта обследования. В случае если объект капитального строительства прекратил существование после 04.08.2018 в результате его сноса в реквизит «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» вносятся сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Согласно п. 3 Требований к подготовке акта обследования документы, используемые при подготовке акта обследования, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав акта обследования.

⁶ Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (ред. от 25.09.2019) «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке», Требования к подготовке акта обследования

Кадастровыми инженерами в нарушение вышеуказанных норм представляются акты обследования, в приложении которых отсутствуют уведомления о завершении сноса.

В соответствии с п. 7 Требований к подготовке технического плана раздел «Описание местоположение объекта недвижимости» подлежит обязательному заполнению при подготовке технического плана на машино-место.

Согласно с п. 35 Требований к подготовке технического плана при отображении границ машино-места указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток в системе специальных меток для определения границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение.

В нарушение данной нормы кадастровыми инженерами при подготовке технического плана на машино-место на плане этажа здания, сооружения не отображаются специальные метки и расстояния от таких меток до характерных точек машино-мест.

Обращаем Ваше внимание, что граница вновь образуемого машино-места отображается на плане этажа сплошной линией синего цвета толщиной 0,2 мм.

В технических планах, подготавливаемых кадастровыми инженерами, усматривается также несоответствие планов этажей с контурами зданий, получаемыми при вводе координат. Например, отображенные на плане тамбуры и лестницы не включаются в контур здания, что является нарушением п. 34 Требований к подготовке технического плана. Согласно п. 34 Требований к подготовке технического плана в технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

При отсутствии в распоряжении кадастрового инженера поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах, в целях оформления графической части

технического плана кадастровым инженером изготавливается в соответствии с п.п. 57 - 66 Требований к подготовке технического плана немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа либо плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями п. 21 Требований к подготовке технического плана и включается в состав приложения (п. 51 Требований к подготовке технического плана).

В чертеже производится зарисовка контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично.

Указание размера наружных стен в чертеже недостаточно для оформления плана этажа либо плана здания, для их оформления необходимы все измерения с отображением всех планировочных решений (стен, перегородок, лестниц, выступов и т.д.).

Также на плане этажа либо плане объекта недвижимости параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются выполненные линейные измерения с абриса (чертежа) либо отображаются соответствующие размеры с поэтажного плана, являющегося частью проектной документации (п. 62 Требований к подготовке технического плана).

Как правило, в технических планах чертеж не представлен либо выполнен с нарушением вышеуказанных требований (не указаны необходимые размеры, в том числе выполненные снаружи здания).

Дополнительно полагаем необходимым отметить, что с целью снижения количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении ГКУ, изложенную информацию о выявленных ошибках, допускаемых при подготовке технических планов и актов обследования, необходимо принять к сведению и довести до кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя Управления



Е.В. Бандурова

К.Г. Захарова
(3852) 55 76 59
(71 11)

Л.Д. Назарова
(3852) 55 76 59
(72 12)

АМ 2021-10-01
Исх./01.10_О направлении информации

