

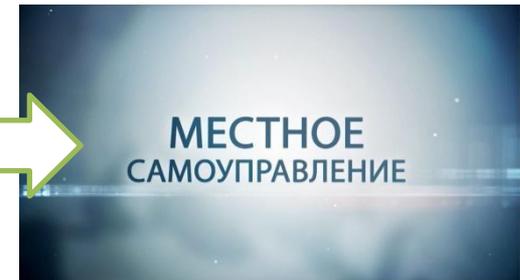


**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Тверской области**

Взаимодействие органа регистрации прав с кадастровыми инженерами и органами местного самоуправления в целях снижения количества приостановлений и улучшения качества государственных услуг по осуществлению учетно-регистрационных действий

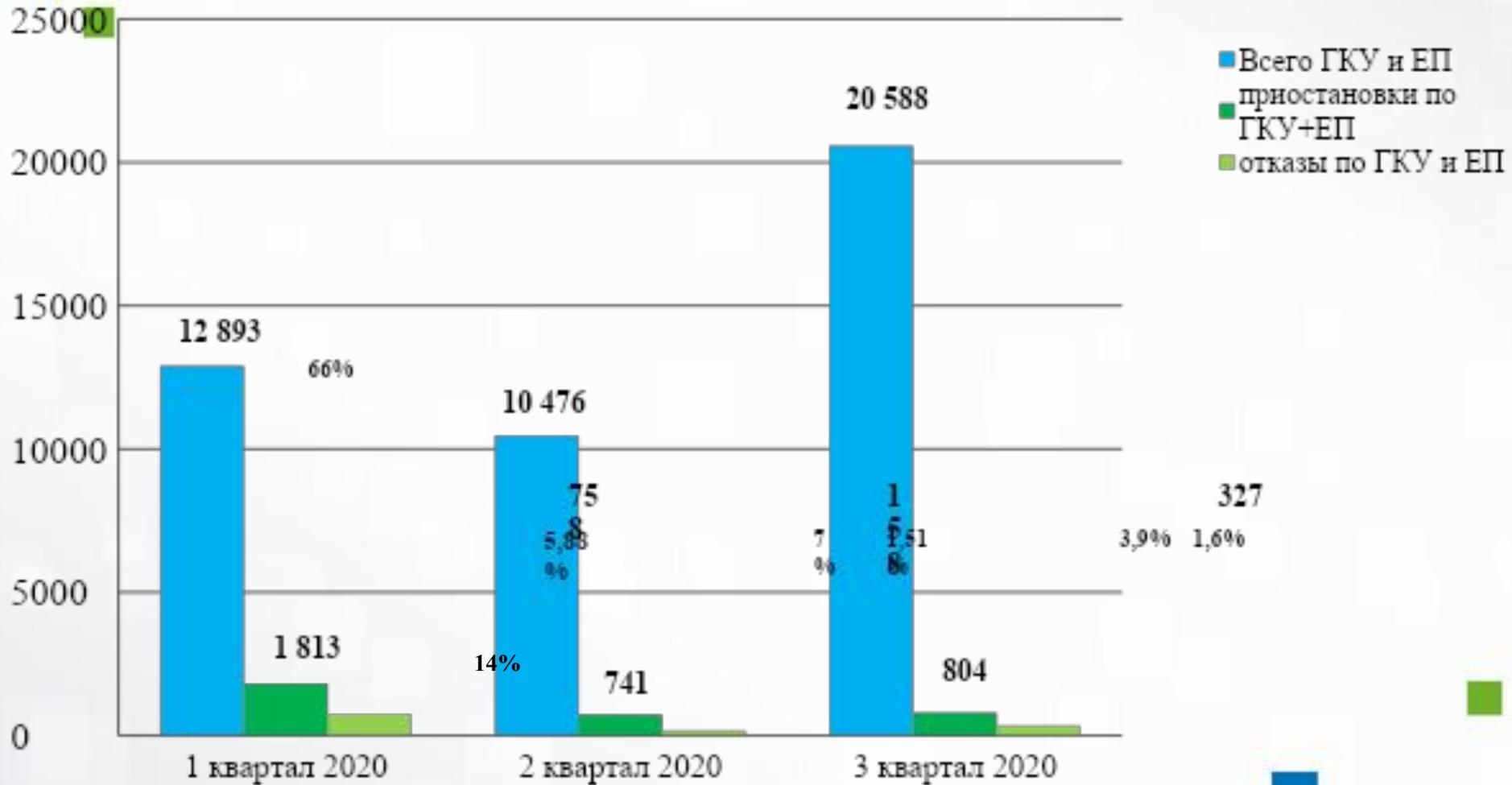


РОСРЕЕСТР

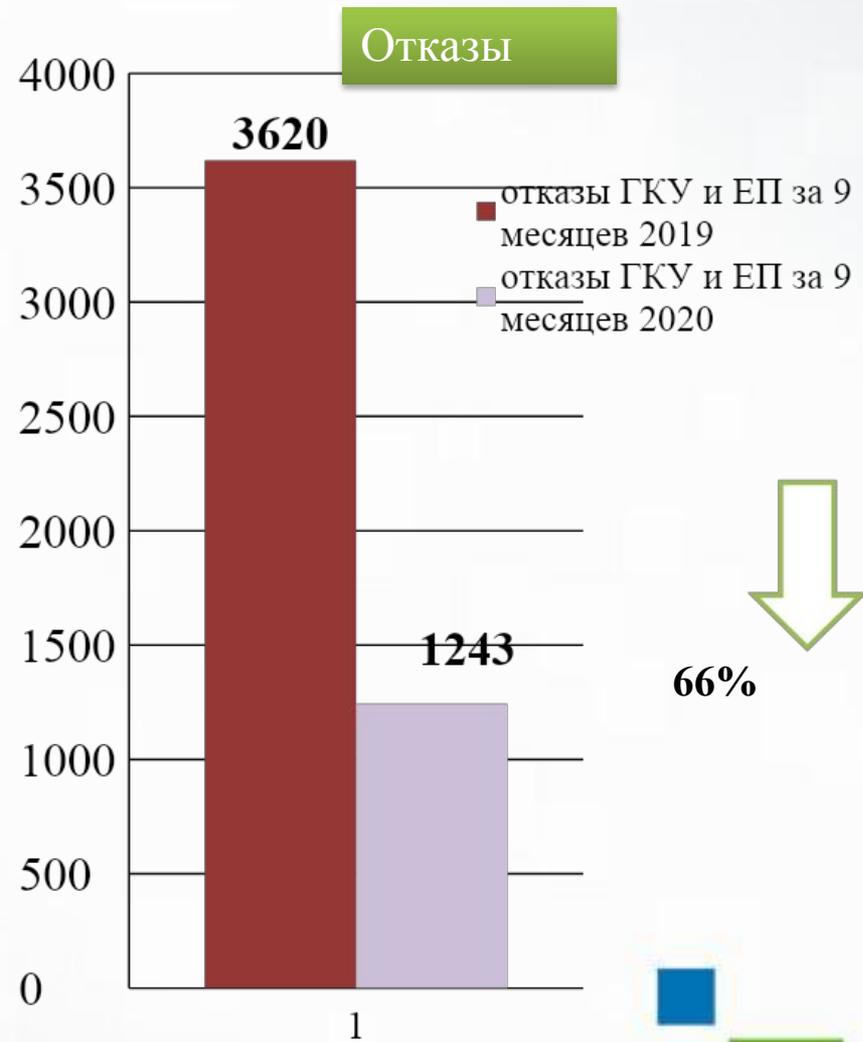
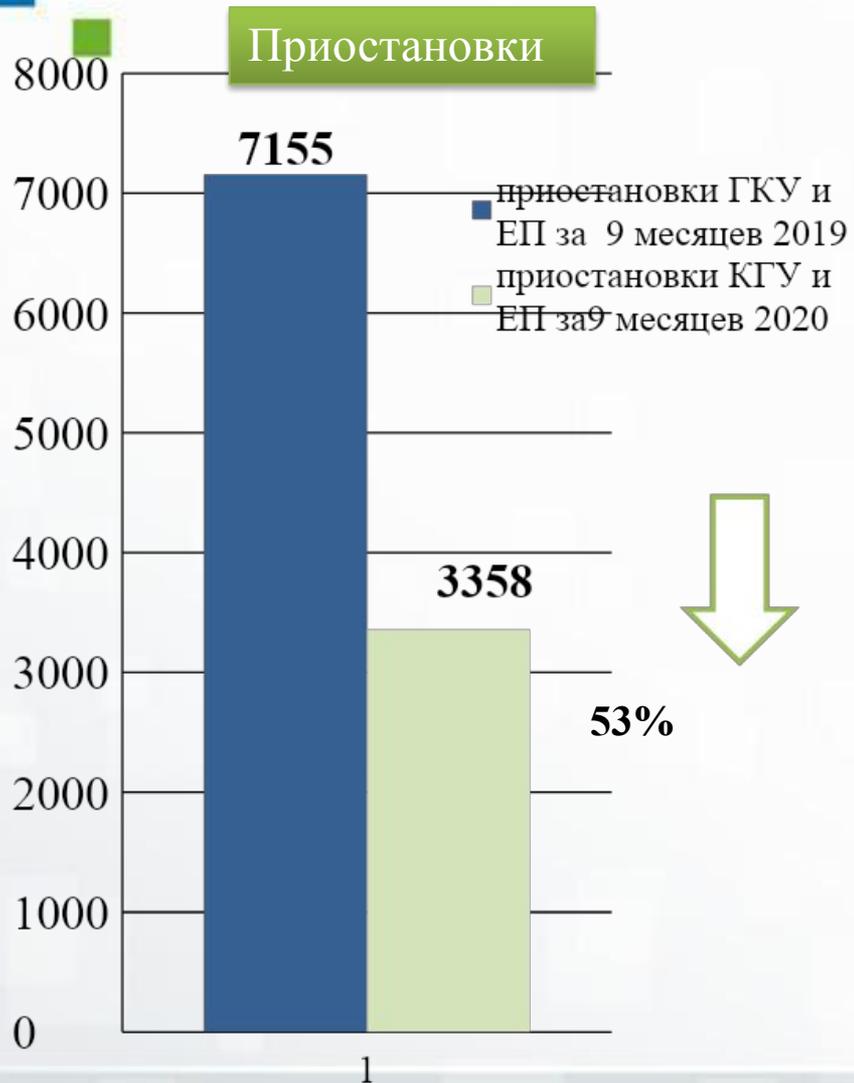


1. Направление ежемесячного анализа принятых решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учёту и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ОМС и СРО кадастровых инженеров;
2. Проведение вебинаров;
3. Проведение дней Росреестра

Количество приостановок и отказов по ГКУ и ЕП



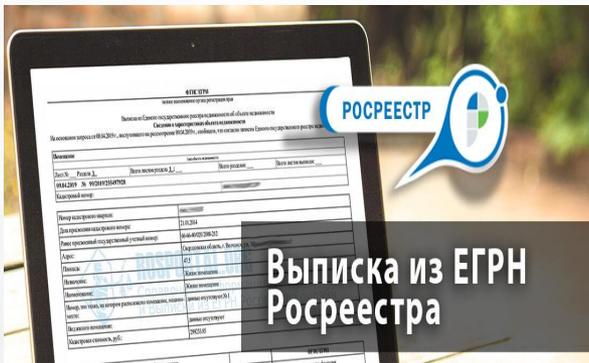
Динамика количества приостановок и отказов по ГКУ и ЕП



Данные, которые необходимо использовать при проведении кадастровых работ

Официальные источники, рекомендованные к использованию

Сведения ЕГРН, запрошенные в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968.



Землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных

Землеустроительное дело по установлению на местности границ земельного участка

Проекта землеустройства (перераспределения) земель

Сведения из иных информационных ресурсов справочного характера

(например, публичная кадастровая карта)

требуют дополнительного подтверждения

Рекомендации по порядку получения материалов и данных ФФПД и сведений ЕЭКО

Материалы и данные федерального фонда пространственных данных (далее – ФФПД) и сведений единой электронной картографической основы (далее – ЕЭКО) предоставляются потребителям организацией-фондодержателем ФФПД – ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», которое также является оператором сведений ЕЭКО

Порядок предоставления материалов и данных ФФПД



Система поиска материалов и данных ФФПД и регистрация в личном кабинете осуществляется по ссылке:

• <https://order.cgkipd.ru>

В рамках реализации выдачи информации о пунктах ГГС в местной системе координат, установленной для ведения ЕГРН в отношении территории кадастрового округа (МСК-субъекта), по электронному адресу: <https://cgkipd.ru/fsdf/ggs/interaktivnie-karti-o-ggs/> размещена информация о включенных в ФФПД таких пространственных данных

Рекомендации по порядку получения материалов и данных ФФПД и сведений ЕЭКО

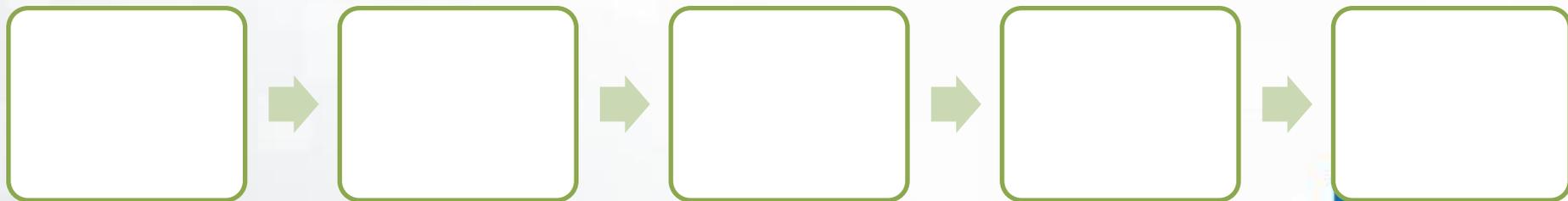
Правила предоставления заинтересованным лицам сведений ЕЭКО утверждены постановлением Правительства РФ от 15.12.2016 № 1370.

Сведения ЕЭКО предоставляются заявителям на основании заявления в виде:

- Ортофотопланов и (или) ортофотокарт;
- Государственных цифровых топографических карт открытого пользования и (или) государственных цифровых топографических планов открытого пользования;
- Общегеографической карты масштаба 1:2 500 000;
- Пространственных данных, содержащихся в государственных цифровых топографических картах открытого пользования и цифровых топографических планах открытого пользования, сгруппированных по определенной теме

Сведения ЕЭКО предоставляются только в электронном виде!

Порядок предоставления сведений ЕЭКО



Предоставление сведений ЕЭКО органам государственной власти РФ, органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления осуществляется на безвозмездной основе

Внесение в ЕГРН сведений об адресе электронной почты правообладателя объекта недвижимости

Как вносятся сведения об адресе электронной почты правообладателя в ЕГРН

На основании заявления об осуществлении любых учетно-регистрационных действий

При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о внесении указанных сведений
(ч. 1 ст. 38 Закона № 218-ФЗ)

В соответствии с п. 4.5 ч. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации за внесение сведений об адресе электронной почты в ЕГРН государственная пошлина не уплачивается.

Преимущества наличия в ЕГРН сведений об адресе электронной почты правообладателя – оперативное информирование граждан, в том числе:

Возможность направления органом регистрации прав уведомления о необходимости исправления реестровой ошибки в местоположении границ ЗУ

Возможность направления кадастровым инженером документов на согласования местоположения границ ЗУ смежным землепользователям

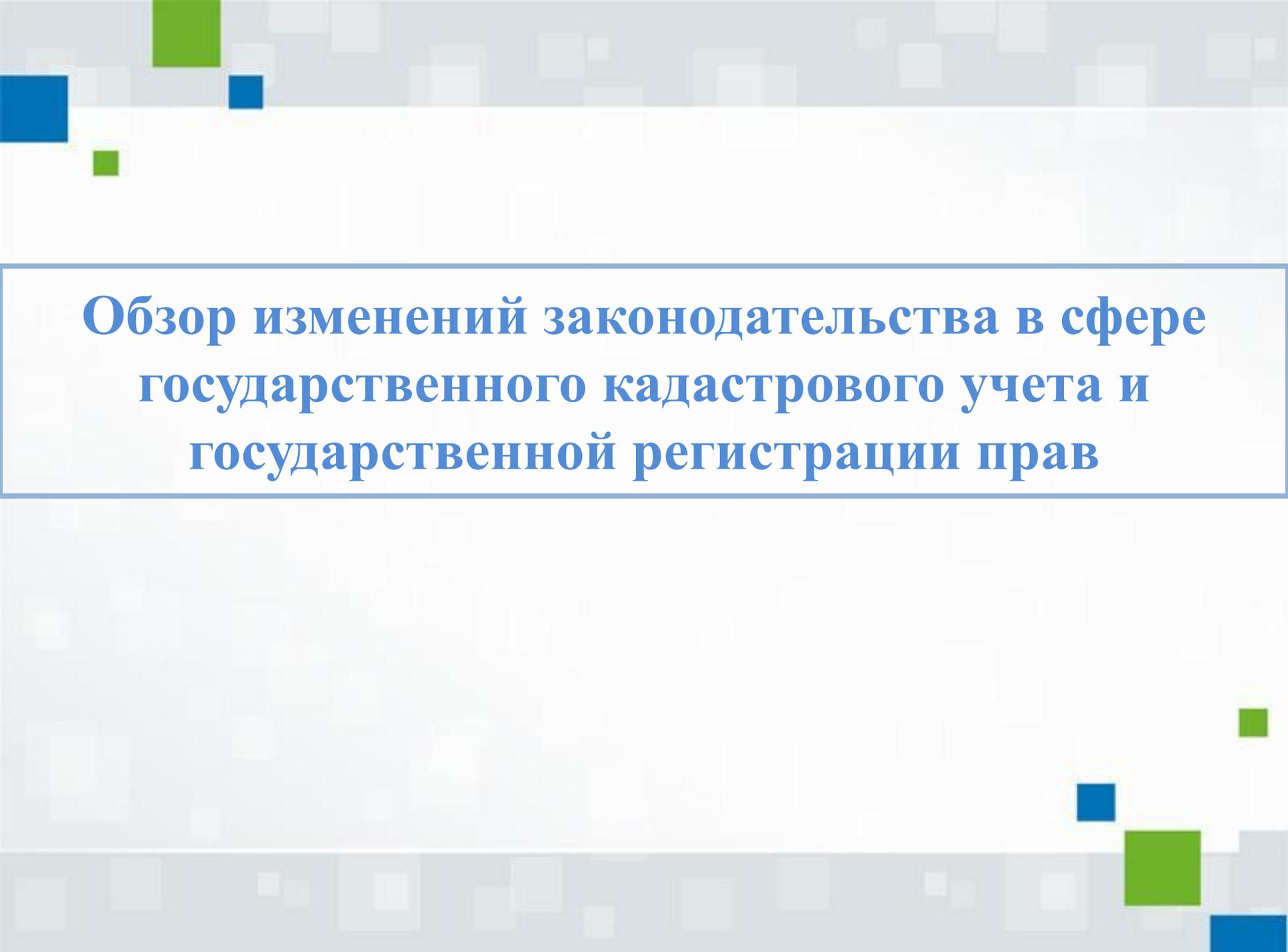
ВНИМАНИЕ!

ВАЖНАЯ

ИНФОРМАЦИЯ!



Управление рекомендует кадастровым инженерам разъяснить заявителям порядок подачи документов на осуществление учетно-регистрационных действий, в том числе на необходимость указания в заявлении адреса электронной почты.



Обзор изменений законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 202-ФЗ)



Законом № 202-ФЗ внесены изменения, в том числе: в Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ)

статья 15 Закона № 218-ФЗ

расширен перечень лиц, по заявлению которых которые осуществляются учетно-регистрационные действия

часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ

дополнена пунктами 61 - 63, предусматривающими основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

статья 40 Закона № 218-ФЗ

дополнена частями 13 - 15, которыми уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них)

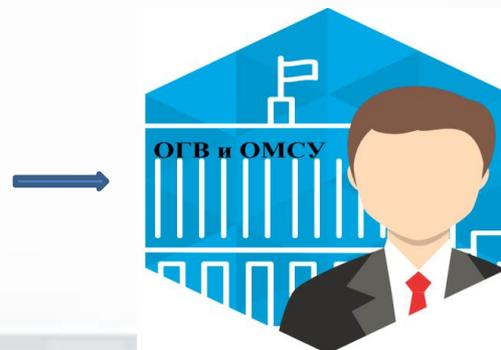
Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ в статье 15 Закона № 218-ФЗ расширен перечень лиц, которые могут обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования зданий, сооружений, помещений или машино-мест в них, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса:

Так, с 13.07.2020 года с заявлением о снятии с ГКУ объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, может обратиться собственник земельного участка или орган местного самоуправления в случаях:

- если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица)
- если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);
- если такие объекты недвижимости не имели собственника

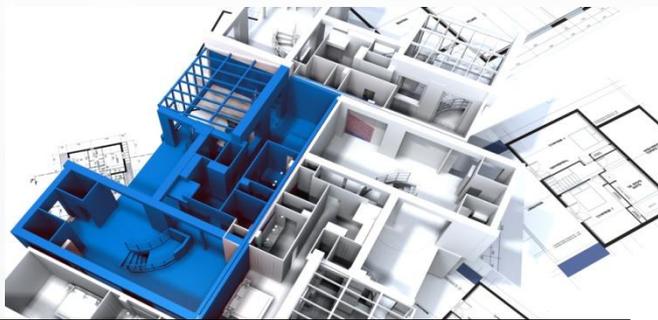


- если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица);
- если правоспособность собственника ОКС и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);
- если такие объекты недвижимости не имели собственника



Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них)

С 13.07.2020 представленные документы в части их содержания проверяются исключительно на соответствие сведений в техническом плане:



Помещение в МКД

Акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки)



Объект, введенный в эксплуатацию

Разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам (разрешение на ввод или акт приемочной комиссии) исключительно в отношении:

Технический План



Площадь объекта (отличие не более чем на 5 %)

Количество этажей

Количество жилых и нежилых помещений, машино-мест

Акт приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

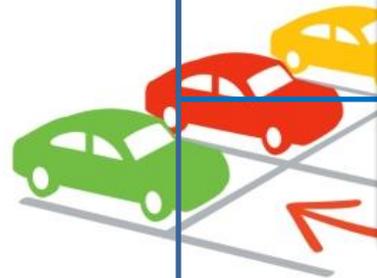


ВАЖНО! Проверка законности выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности государственным регистратором прав не осуществляется.

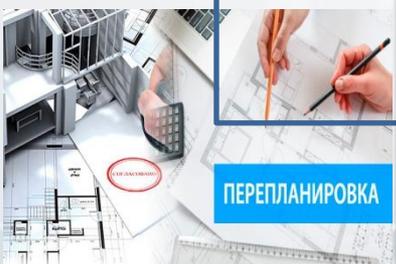
Часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктами 61 - 63, предусматривающими, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если:



в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство



указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения



количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки

ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Федеральный закон от 25.05.2020 № 162-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о садоводстве) и статью 42 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 162-ФЗ)



Законом № 162-ФЗ внесены изменения в статью 17 Закона о садоводстве

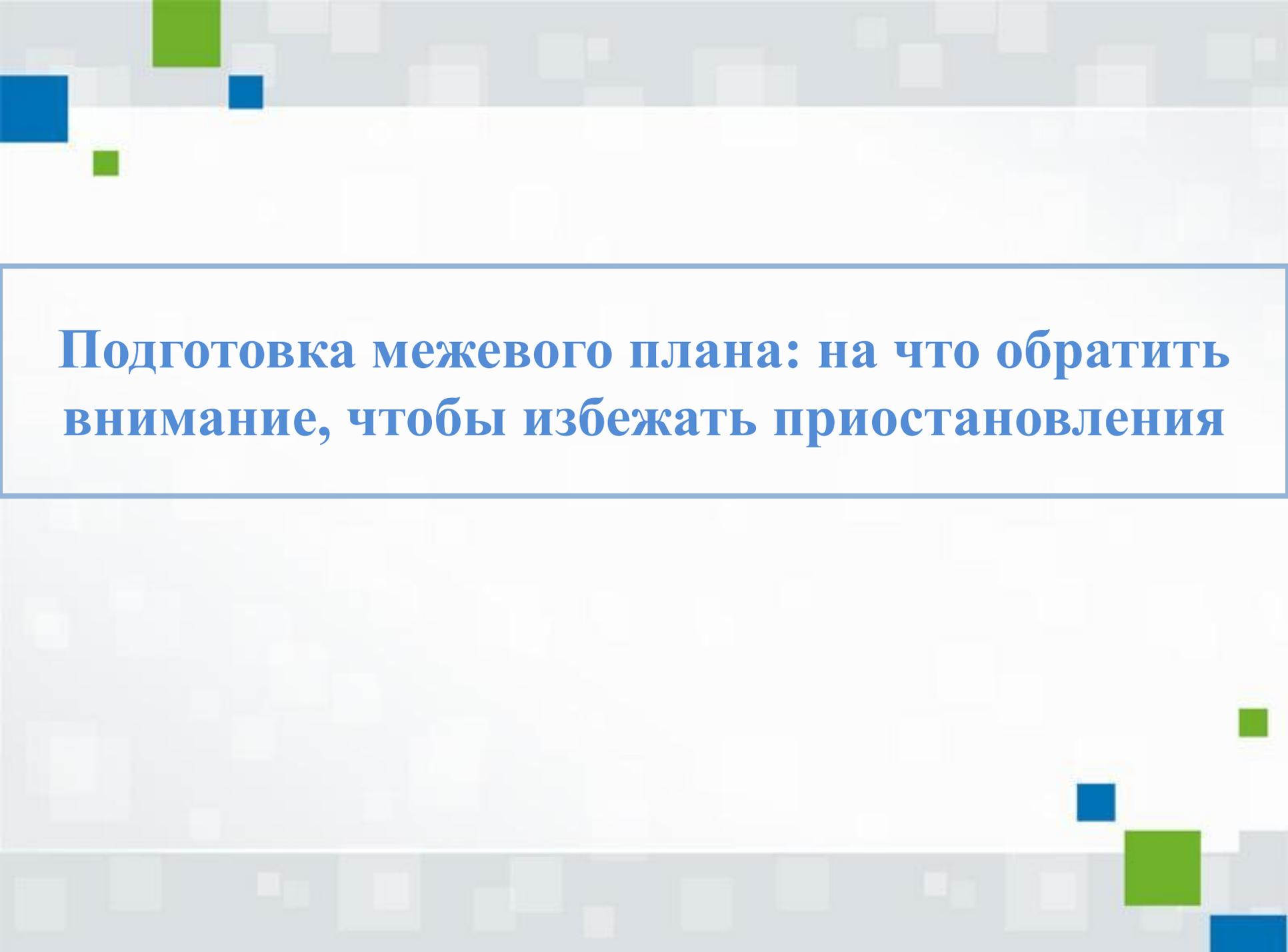


Законом № 162-ФЗ внесены изменения в статью 42 Закона о государственной регистрации недвижимости

Члены садоводческих и огороднических товариществ на общем собрании могут выбрать конкретного представителя товарищества и наделить его полномочиями по обращению в Росреестр для подачи заявления для проведения кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость

Документом, подтверждающим наличие у представителя общего собрания соответствующих полномочий, является решение общего собрания членов садоводческого или огороднического товарищества.

**ОФОРМЛЕНИЕ
ДОВЕРЕННОСТИ НА
ЧЛЕНОВ СНТ ПРИ
РЕГИСТРАЦИИ
ИМУЩЕСТВА
ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕ
ТРЕБУЕТСЯ.**



Подготовка межевого плана: на что обратить внимание, чтобы избежать приостановления

Распространенные основания приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков

Изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (местоположение границ не обосновано в соответствии с требованиями законодательства (п. 31 ч. 1 ст. 26)

Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26):

- Не указаны ОКСы, расположенные на ЗУ;
- Отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса образуемому ЗУ, неверно заполнен адрес ЗУ;
- Опечатки и отсутствие в акте согласования реквизитов, подлежащих заполнению

Не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку (отсутствует акт органа, подтверждающего обеспечение доступа) (п. 26 ч. 1 ст. 26)

Пересечение границ земельных участков (п. 20 ч. 1 ст. 26)

При установлении границ земельного участка нарушен порядок согласования местоположения границ земельных участков (п. 25 ч. 1 ст. 26)



Согласование местоположения границ земельных участков

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

собственности

постоянного (бессрочного)
пользования

пожизненного наследуемого
владения

аренды



Согласование границ не требуется в случае если сведения о координатах характерных точек границ уточняемого ЗУ принимаются кадастровым инженером равными по отношению к смежному

Примеры замечаний в части согласования местоположения границ

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка
Площадь земельного участка 4492 кв.м.
Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение части границы	Горизонтальное проложение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,		Подпись и дата	Способ и дата извещения
				удостоверившего личность	подтверждающего полномочия представителя		
от т.	до т.	3	5	6	7	8	9
н1	н1	—	Барниова Ангелина Александровна	Запись о вещных правах			
н11	н12	58,17	Фамилия И.И. отомид, Олегды.	Запись о вещных правах			
н12	н13	48,13					



Общая долевая собственность

Общая долевая собственность

Отсутствует согласование границ ЗУ с правообладателем смежного участка либо границы согласованы не со всеми участниками долевой собственности

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка [REDACTED]

Площадь земельного участка 3630 кв. м

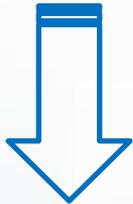
Местоположение границ земельного участка согласовано:

н1	н2	11,34	Семенова Н.М.	паспорт 2809 36990236 обл.дн ТП УФМС по Тверской обл. и Западнодвинском р-не 09.04.2010г.		согласовано и внесено в Единый государственный реестр недвижимости
н5	н6	50,17				
н6	н7	52,50				
н7	н8	66,25				
н8	н1	54,59				

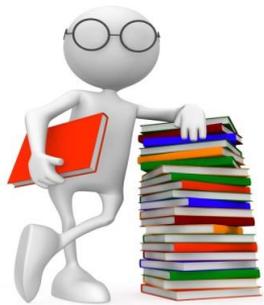
Не указана дата согласования местоположения границ ЗУ, допущена ошибка (опечатка) в указании кадастрового номера, фамилии правообладателя уточняемого земельного участка или смежного земельного участка

Уточнение местоположения границ земельных участков, расположенных в СНТ

Постоянное
бессрочное
пользование
товарищества



Председатель
товарищества



Коллективная
совместная
собственность
граждан



Лицо, избранное
общим собранием



Если имущество общего пользования предоставлено в коллективную совместную собственность гражданам, т.е. в общую долевую собственность, то акт согласования местоположения границ земельного участка в части границы смежной с земельным участком общего назначения должен быть подписан всеми членами товарищества или лицом, уполномоченным на согласование общим собранием членов товарищества. Если правообладателем имущества общего пользования является товарищество, то акт согласования может быть подписан председателем такого товарищества, избранным в порядке, установленном законодательством.

Обоснование местоположения границ земельного участка

они
земельного
участка

Что использовать

(ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ
"О государственной регистрации недвижимости")

Информация в заключении кадастрового инженера о том, что границы земельного участка установлена в соответствии с фактическим землепользованием без соответствующего подтверждения существования таких границ 15 и более лет, либо о том, что границы земельного участка подлежат изменению в связи с частичным наложением, по сведениям ЕГРН, на них ОКСа без подтверждения отсутствия ошибки в контуре ОКСа НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ для изменения местоположения границ ЗУ



Информация в заключении кадастрового инженера о том, что границы земельного участка установлена в соответствии с фактическим землепользованием без соответствующего подтверждения существования таких границ 15 и более лет, либо о том, что границы земельного участка подлежат изменению в связи с частичным наложением, по сведениям ЕГРН, на них ОКСа без подтверждения отсутствия ошибки в контуре ОКСа НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ для изменения местоположения границ ЗУ

Особенности внесения сведений об адресе объекта недвижимости в межевой и технический планы



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ АДРЕСНАЯ СИСТЕМА

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости необходимо указать слова: "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания

Адрес объекта капитального строительства и земельного участка указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС до максимально возможного уровня

В отношении линейного сооружения указываются субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, населенные пункты, на территории которых располагается такое линейное сооружение.

п. 49 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921;
Приказ Росреестра от 10.07.2015 № П/367 «О размещении XML-схемы межевого плана»

п. 43 требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953;
Приказ Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении XML-схемы технического плана»

Особенности внесения сведений об адресе объекта недвижимости в межевой и технический планы

Технический, межевой план

```
<Address AddressOrLocation="0">  
<FIAS>c54ac70d-e8ee-4df8-b6a1-e6a8ecccc6503</FIAS>  
<OKATO>28401000000</OKATO>  
<KLADR>69000001000107600</KLADR>  
<OKTMO>28701000</OKTMO>  
<PostalCode>170005</PostalCode>  
<RussianFederation>Российская Федерация</RussianFederation>  
<Region>69</Region>  
<District Type="г.о." Name="город Тверь"/>  
<City Type="г" Name="Тверь"/>  
<Street Type="тер" Name="с/т Химик (Екатерины Фарафоновой)"/>  
<Level1 Type="д" Value="91"/>  
<Other>Российская Федерация, Тверская область, городской округ город Тверь, город Тверь, тер. с/т Химик (Екатерины Фарафоновой), д.91</Other>
```

Сведения ФИАС

Наименование	Статус записи	Тип	Уникальный номер адреса объекта адресации в ГАР	Индекс	ОКАТО	ОКТМО	Кадастровый номер	Уникальный номер реестровой записи	Код ИФНС ФЛ	Код ИФНС ЮЛ
Тверская область, г.о. г										
ород Тверь, г Тверь, те		Территори	c54ac70d-e8ee-4df8-	170005	2840100	2870100		2870100000000	6952	6952
р с/т Химик (Екатерин	Актуальная	я	b6a1-e6a8ecccc6503		0000	0	---	000107601		
ы Фарафоновой)										

Что указать:

«Address AddressOrLocation»: Значение «0» - Местоположение объекта (если адрес объекта не присвоен в установленном порядке);
Значение «1» - Присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости (указывается, если объекту недвижимости присвоен адрес)

«FIAS», «ОКАТО», «ОКТМО», «PostalCode» - Данные реквизиты указываются в соответствии с данными ФИАС

«Other» - в данном реквизите указывается дополнительная часть адреса, которую не удалось структурировать (которая отсутствует в ФИАС).

В случае отсутствия в ФИАС адреса, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221, адрес вносится на основании акта органа государственной власти или ОМС, уполномоченных на присвоение адресов.

В указанном случае адрес также вносится в структурированном виде. В Реквизите «Address AddressOrLocation» указывается значение «1».

В состав Приложения включается копия документа об установлении адреса.

Копия документа об установлении адреса не включается в случае его отсутствия либо при наличии сведений об адресе объекта учета в ФИАС

Указание кадастрового номера объекта капитального строительства, расположенного в границах образуемого, уточняемого земельного участка

Сведения межевого плана

```
- <ObjectRealty>  
  - <InnerCadastralNumbers>  
    <CadastralNumber>69:40:0100237:68</CadastralNumber>  
    <CadastralNumber>69:40:0100237:67</CadastralNumber>  
  </InnerCadastralNumbers>  
</ObjectRealty>
```

При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – указываются кадастровые номера таких объектов (п. 35 Требований к подготовке межевого плана)

- Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке

+ Кадастровый номер (1)

Кадастровый номер: 69:40:0100237:24

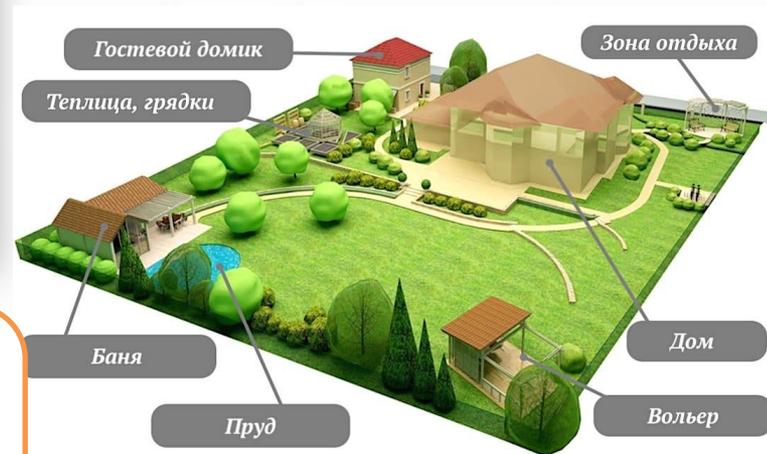
+ Кадастровый номер (2)

Кадастровый номер: 69:40:0100237:67

+ Кадастровый номер (3)

Кадастровый номер: 69:40:0100237:68

Сведения ЕГРН



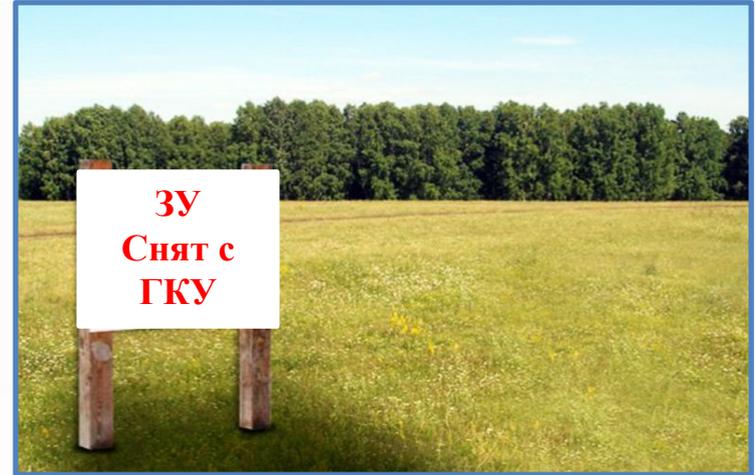
Допускается не указывать в межевом плане сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных на ЗУ, в случае если на момент выполнения кадастровых работ в сведениях ЕГРН отсутствовали данные о таких объектах и заказчик работ не обладает данными о ранее присвоенных государственных учетных номерах (инвентарные или условные).

Снятие с государственного кадастрового учета земельного участка

Случаи снятия ЗУ с ГКУ

Одновременно с ГКУ и ГРП в отношении образуемых ЗУ (ч. 3 ст. 41 Закона № 218-ФЗ)

Исключение сведений временного характера



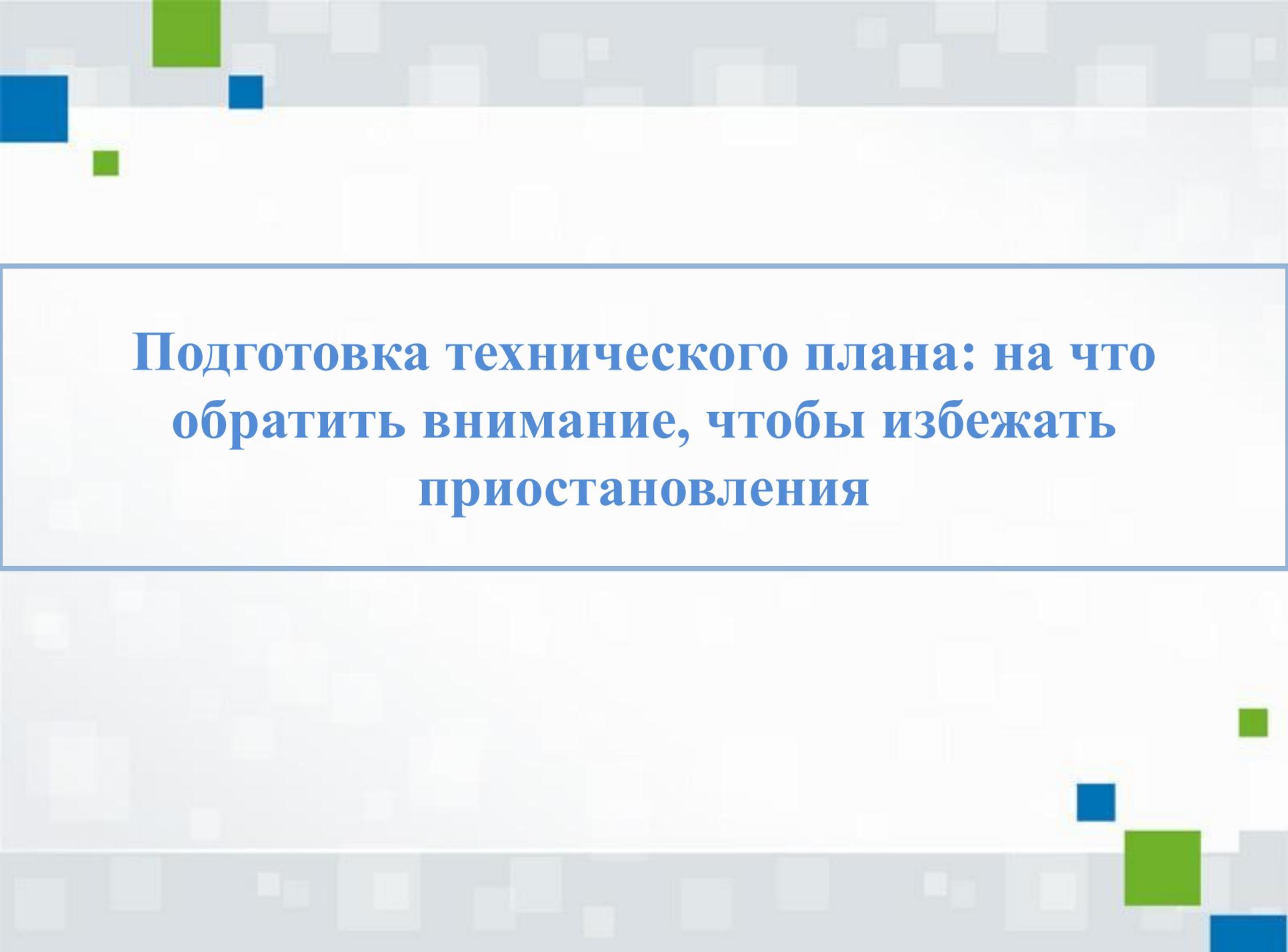
Снятие ЗУ, учтенного до 01.03.2008

Имеются сведения об исходном ЗУ и его правообладателях 6 месяцев со дня направления уведомления правообладателю

В ЕГРН содержатся сведения об ОКС, расположенных на ЗУ или части, сформированной под такой ОКС. ЗУ с ГКУ не снимается

В ЕГРН отсутствуют ОКС, исходный ЗУ и сведения о правах на ЗУ
3 месяца либо при поступлении информации об отсутствии оснований для разграничения права собственности на ЗУ и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам

При наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о том, что право на земельный участок возникло в силу федерального закона
ЗУ с ГКУ не снимается



**Подготовка технического плана: на что
обратить внимание, чтобы избежать
приостановления**

Распространенные основания приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства

Отсутствует документ, на основании которого подготовлен технический план
(п. 7 ч. 1 ст. 26)

Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26):
-Отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту недвижимости

Разночтение представленных документов по наименованию и иным характеристикам, разночтение графической части с проектом, а также сведениям ЕГРН
(п. 7, 49 ч. 1 ст. 26)

Не указан кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект учета
(п. 7 ч. 1 ст. 26)

Не представлены документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных действий
(п. 5 ч. 1 ст. 26)



Примеры ошибок, допущенных при составлении технических планов

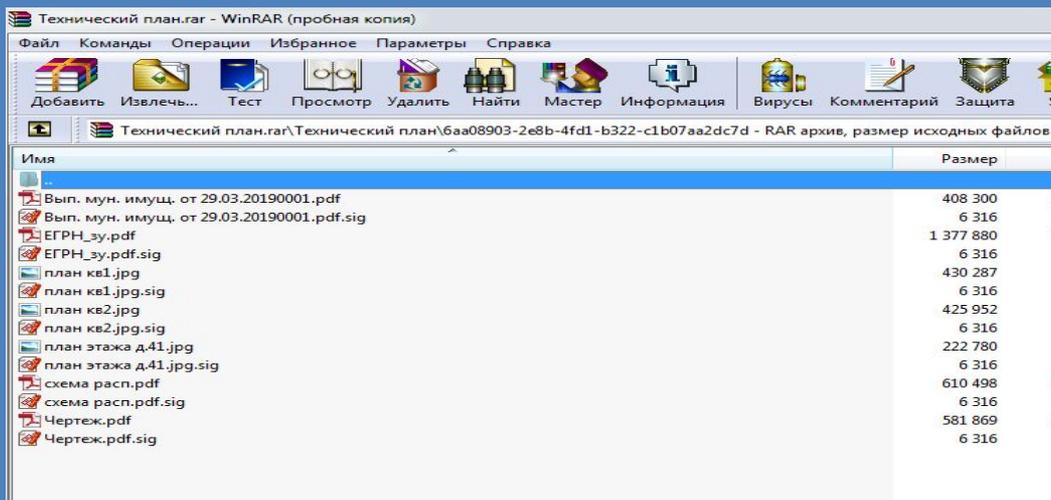
```
- <NewFlats>
  - <NewFlat>
    <CadastralBlock> 69:42:0071544 </CadastralBlock>
    - <OldNumbers>
      <OldNumber Organ="Тверской филиал ФГУП " Ростехинвентаризация - <
    </OldNumbers>
    - <ParentCadastralNumber>
      <CadastralNumberOKS> 69:42:0071544:556 </CadastralNumberOKS>
    </ParentCadastralNumber>
    - <Assignment>
      <AssignmentCode>206002000000 </AssignmentCode>
      <AssignmentType>205002000000 </AssignmentType>
    </Assignment>
    <Name>Комната </Name>
    <Area>20.5 </Area>
    - <Address AddressOrLocation="0">
      <FIAS>a5e56017-8a71-42c6-af47-447bf5d5dd6f </FIAS>
      <OKATO>28401000000 </OKATO>
      <KLADR>69000001000014100 </KLADR>
      <OKTMO>28701000 </OKTMO>
      <PostalCode>170026 </PostalCode>
      <RussianFederation>Российская Федерация </RussianFederation>
      <Region>69 </Region>
      <City Type="г" Name="Тверь"/>
    </Address>
  </NewFlat>
</NewFlats>
```

Указан кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект учета, сведения ЕГРН о котором имеют «архивный» статус и расположен в кадастровом квартале, не соответствующем адресной части

```
- <Flats>
  - <Flat>
    - <Assignment>
      <AssignmentCode>206002000000 </AssignmentCode>
    </Assignment>
    <Name>1 </Name>
    - <Address AddressOrLocation="0">
      <OKATO>28401000000 </OKATO>
      <KLADR>69000001000121000 </KLADR>
      <OKTMO>28701000001 </OKTMO>
      <Region>69 </Region>
      <City Type="г" Name="Тверь"/>
    </Address>
  </Flat>
</Flats>
```

Не указан вид жилого помещения

Примеры ошибок, допущенных при составлении технических планов



Отсутствует документ, на основании которого подготовлен технический план

Номер записи	Вид записи	Адрес объекта/Вид права, ограничения/обременения, сделки
69-40/0100285/83	Запись о помещении	Тверская область, г.о. город Тверь, г. Тверь, проезд Малый Заводской, д 12, кв 8

Сведения о записи	<ul style="list-style-type: none"> - Характеристики помещения 	
Общие сведения об объекте недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> = Характеристики помещения *Площадь в кв.метрах 	53.1
Связь с кадастровыми номерами	<ul style="list-style-type: none"> Наименование помещения 	Квартира
Характеристики помещения	<ul style="list-style-type: none"> *Назначение помещения 	Жилое
Адрес помещения	<ul style="list-style-type: none"> Вид жилого помещения 	
Кадастровые работы	<ul style="list-style-type: none"> Общее имущество собственников помещений в здании 	
Описание местоположения в здании	<ul style="list-style-type: none"> Помещение вспомогательного использования, относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме или предназначено для обслуживания всех остальных помещений в здании, сооружении 	
Сведения о кадастровой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Вид жилого помещения специализированного жилищного фонда 	
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов		

Сведения об объекте содержатся в ЕГРН

```

- <Assignment>
  <AssignmentCode>206002000000</AssignmentCode>
  <AssignmentType>205001000000</AssignmentType>
</Assignment>
<Area>53.1</Area>
- <Address AddressOrLocation="0">
  <FIAS>7274769d-f504-407f-be58-9a95b32968a1</FIAS>
  <OKATO>28401000000</OKATO>
  <KLADR>69000001000038300</KLADR>
  <OKTMO>28701000</OKTMO>
  <PostalCode>170019</PostalCode>
  <RussianFederation>Российская Федерация</RussianFederation>
  <Region>69</Region>
  <District Type="r.o." Name="город Тверь"/>
  <City Type="r" Name="Тверь"/>
  <Street Type="проезд" Name="Малый Заводской"/>
  <Level1 Type="д" Value="12"/>
  <Apartment Type="кв" Value="8"/>
    
```

Примеры ошибок, допущенных при составлении технических планов

№ 0006). Кадастровые работы проводились на основании договора № 18-02/2020 от 19.02.2020г. Данный технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образование здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Калининский муниципальный р-он, Черногоубовское с.п, д.Ветлино, д.48, в результате преобразования объекта незавершенного строительства с кадастровым номером _____ Объект учета (жилой дом) образован в результате завершения строительства объекта незавершенного строительства, принадлежащего на праве собственности

```
- <NewBuildings>  
  - <NewBuilding>  
    - <CadastralBlocks>  
      <CadastralBlock>69:10:0130701</CadastralBlock>  
    </CadastralBlocks>
```

Не указан кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект учета

```
</NewBuildings>  
</Contours>  
- <ObjectPermittedUses>  
  <ObjectPermittedUse>-</ObjectPermittedUse>  
</ObjectPermittedUses>
```

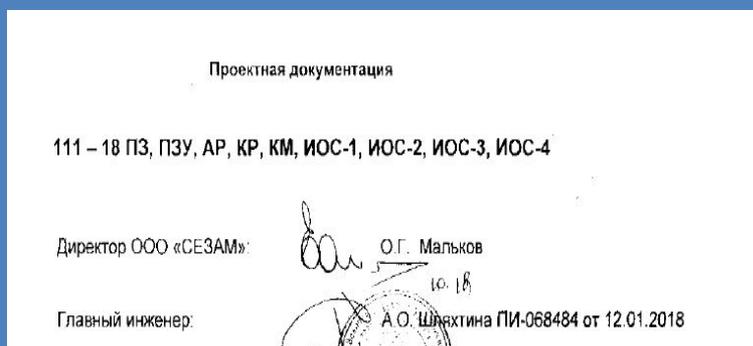
Замена отсутствующих сведений знаком «->»

Примеры ошибок, допущенных при составлении технических планов

Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	
Назначение здания	Жилое
Наименование здания	Жилой дом
Год завершения строительства	2012
Год ввода в эксплуатацию	

8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	—
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	2020
11	Площадь здания (P), м ²	68.2

Разночтение представленных документов по наименованию и иным характеристикам, разночтение графической части с проектом, а также сведениям ЕГРН



Документы, входящие в состав технического плана не соответствует требованиям (отсканированы в другом формате)

Символы определяющие признак обязательности элемента/атрибута в файле.

XML-документ технического плана должен подготавливаться в соответствии с Приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163

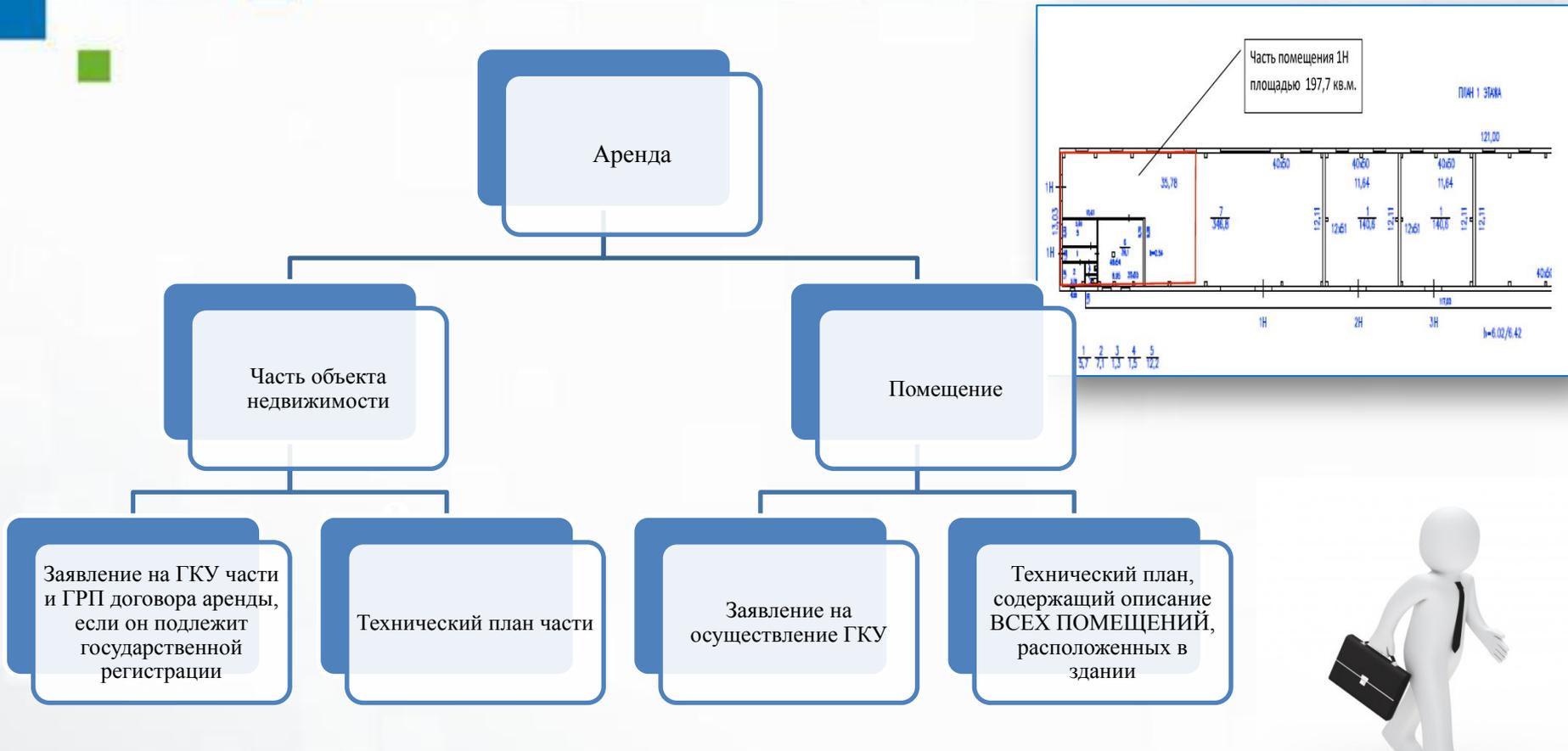
Сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается являются основными сведениями об объекте недвижимости (п. 18 ч. 4 ст. 8 Закона №218-ФЗ)

Тип tExploitationChar (Эксплуатационные характеристики)

tExploitationChar	YearBuilt	YOA	N(4)	Год завершения строительства
tExploitationChar	YearUsed	YOA	N(4)	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства

Год завершения строительства или год ввода в эксплуатацию по завершению строительства является обязательным атрибутом, который должен присутствовать в техническом плане.

Государственная регистрация ограничения, обременения части объекта недвижимости



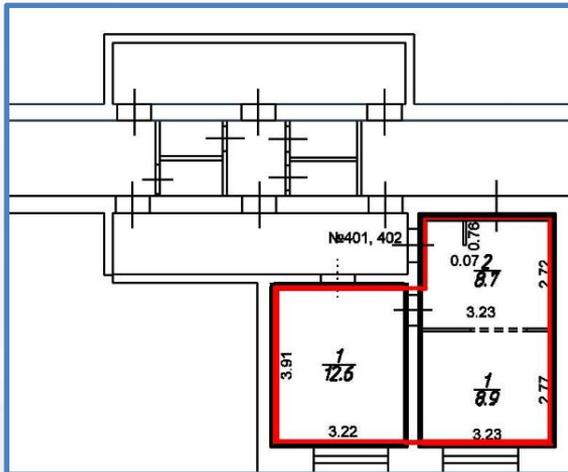
Постановка на государственный кадастровый учет всех помещений в здании, право на которое зарегистрировано, осуществляется по заявлению собственника такого здания

Перепланировка помещения, расположенного в МКД

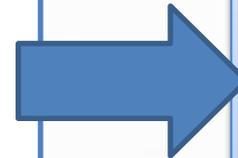
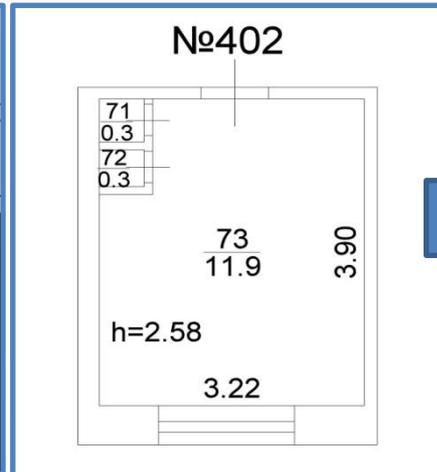
Федеральным законом от 27.12.2018 № 558-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс в части необходимости согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме с органом местного самоуправления.

Изменения действуют с 08.01.2019.

План этажа



Сведения ЕГРН



Демонтаж перегородок (в том числе шкафов) в жилом и нежилом помещении, расположенном в МКД, требует согласования перепланировки с органом местного самоуправления.

Технический план в указанном случае должен быть подготовлен на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Техническое заключение о состоянии несущих конструкций не является документом, подтверждающим согласование перепланировки помещения, и не может являться основанием для подготовки технического плана

Технический план
объекта ИЖС

Декларация об
объекте
недвижимости

Уведомление о
планируемых
строительстве или
реконструкции

Уведомление о
соответствии,
направленное
органом местного
самоуправления



Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС и уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС, направленное ОМС, не подлежат включению в состав технического плана, а должны быть представлены заявителем вместе с заявлением.

Признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом (ч. 3 ст. 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Порядок предусмотрен постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47



Внимание!

В решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом необходимо сослаться на главу VI Порядка.

Признание МКД блокированным жилым домом, жилого дома блокированным или МКД в соответствии с Порядком; реконструкция садового дома без признания его ИЖС **не предусмотрено!**



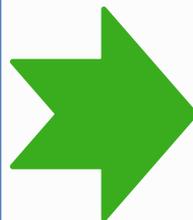
Внесение сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном объекте недвижимости

Документ, устанавливающий или подтверждающий право на земельный участок, в том числе документ, указанный в п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (государственный акт, свидетельство, похозяйственная книга)

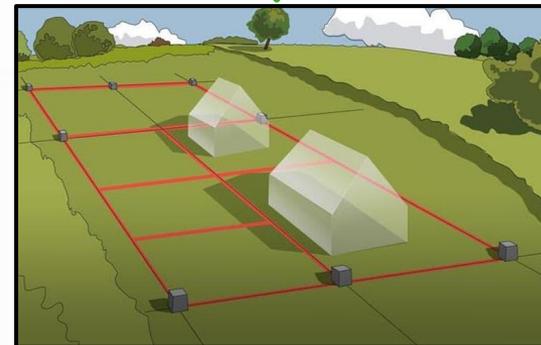


Документ, удостоверяющий права, выданный до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (31.01.1998)

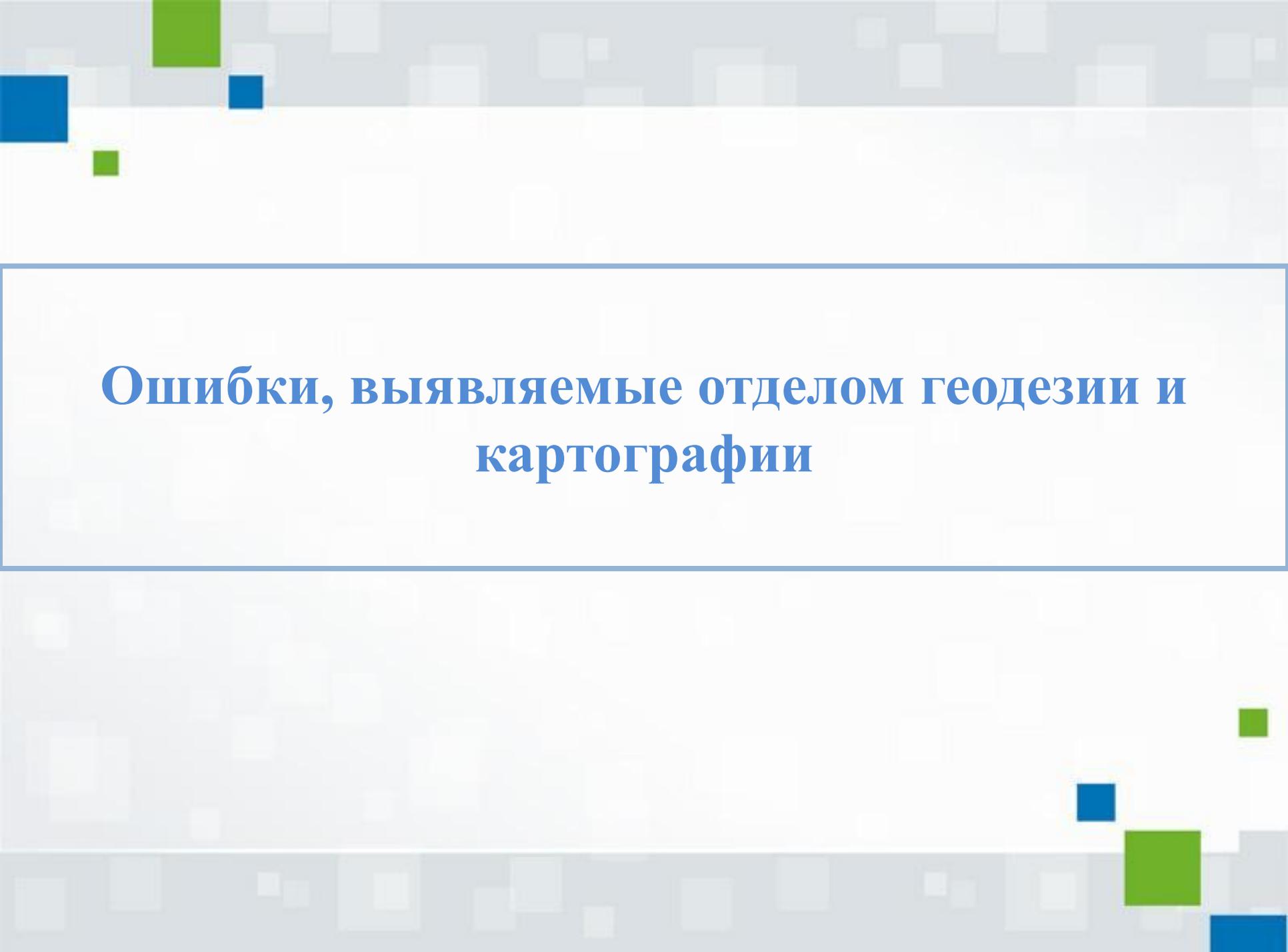
Документ, подтверждающий ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости (технический паспорт, составленный до 01.01.2013)



Присвоение
кадастрового номера



Государственная регистрация прав,
кадастровый учет изменений
(определение местоположения)

The slide features a light gray background with a pattern of semi-transparent squares. In the top-left and bottom-right corners, there are clusters of solid-colored squares in blue and green. A thin blue border frames the central text area.

Ошибки, выявляемые отделом геодезии и картографии

Типичные ошибки в реквизите «2» раздела Исходные данные

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
Система координат _____				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1		3	4	5
1	Горовотка, ОМС	2	1	12
2	Тронино, ОМС	3	1	31
3	Жарковский, ОМС	3	1	19

1. Не указаны система координат
2. Неверно указан тип знака геодезической сети
3. Отсутствуют или представлены ложные сведения о состоянии наружного знака пункта
4. Указаны геодезические пункты, находящиеся на значительном расстоянии от объекта работ (более 100 км)

Типичные ошибки в реквизите «3» раздела Исходные данные

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	ГЛОНАСС/GPS Ashtech ProMark 200	№ 49588-12, 23.04.2019-22.04.2020г.	№ 345630

1. Указаны сведения об одном используемом спутниковом приёмнике, что невозможно при относительных спутниковых измерениях.

В случае применения одиночной действующей базовой станции в реквизите «3» раздела «Исходные данные» указываются сведения о приёмнике и реквизиты свидетельства о его поверке.

В случае применения базовой станции в составе сетей спутниковых дифференциальных геодезических станций, использование которой допускается после передачи отчета о ее создании, в межевом/техническом планах в реквизите «1» раздела «Исходные данные» указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (сведения о дифференциальной базовой станции), в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются координаты дифференциальной базовой станции.

2. Реквизиты свидетельства о поверке указаны не полностью (дата, №) или поверка просрочена

Образец заполнения реквизита «З» раздела Исходные данные

ТестИнТех 000 «ТестИнТех»
 Аттестат аккредитации № RA.RU.312099 от 27.02.2017 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ
 № 335057

действительно до «05» марта 2020 г.

Средство измерений: **Аппаратура геодезическая спутниковая Trimble R8-4, Реестр № 57827-14**

заводской (серийный) номер: 5427471479

в составе: -

номер знака предыдущей поверки: -

поверено: в полном объеме

в соответствии с: МИ 2408-97

с применением эталонов: 3.2.ВЮМ.0024.2019 (Тахеометр электронный TOPCON MS05AX II, № КЮ246, ПГ=(0,2+0,5·10⁻⁴·L, 1 разряд по ГОСТ Р 8.750-2011), эталонный линейный базис 2 разряда

при следующих значениях влияющих факторов: Температура воздуха: -6°C

Относительная влажность воздуха: 81%

и на основании результатов первичной (периодической) поверки признано пригодным к применению.

Знак поверки: IC 1У9 ВЮМ

Генеральный директор: Грабовский А.Ю.
 Поверитель: Умбрас В.А.

«06» марта 2019 г.

С 24.09.2020 результаты поверки средств измерений подтверждаются сведениями о результатах поверки средств измерений, включенными в Федеральный информационный фонд по обеспечению единства измерений (<https://fgis.gost.ru/fundmetrology/registry>)
 Федеральный закон от 27.12.2019 № 496-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обеспечении единства измерений».

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Trimble R8-4	Номер в государственном реестре средств измерений 57827-14, действителен до действительно до 22.07.2019	Свидетельство о поверке № 335057, выдано 06.03.2019
2	GNSS приемник спутниковый геодезический многочастотный Trimble R8 III	Номер в государственном реестре средств измерений 45148-10, действителен до действительно до 01.08.2015	Свидетельство о поверке № 0356348, выдано 28.06.2019

Типичные ошибки в реквизите «1» раздела Сведения о выполненных измерениях и расчетах

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Hi-Target V8(200X)	412216-09, 25.07.2020	([REDACTED]) 2019
2	Аппаратура геодезическая спутниковая South GalaxyG1	68310-17, 20.02.2020	[REDACTED] 02.2019 до [REDACTED]

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1	:3У1	Геодезический метод

Метод определения координат не соответствует указанным данным реквизита «3» раздела «Исходные данные»
В данном МП правильно было указать – метод спутниковых геодезических измерений (определений)

Типичные ошибки в сведениях о СКП

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

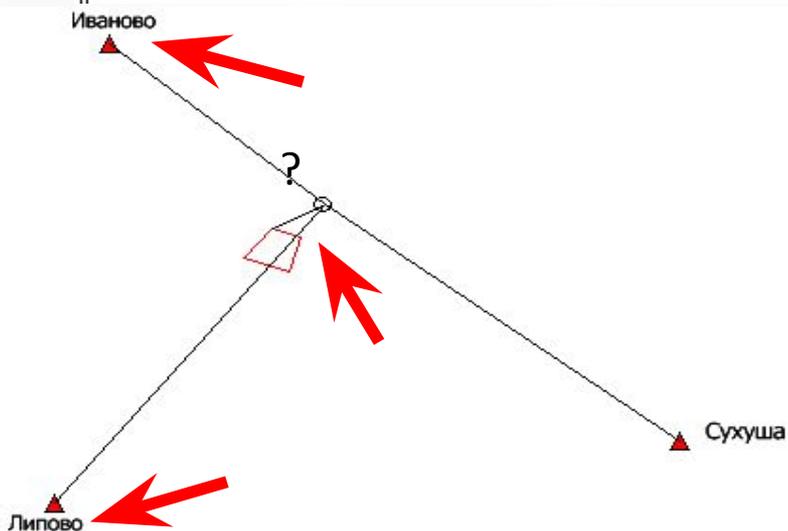
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M_p), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	3749	955.15	0.13
—	2	3749	959.75	0.13

Величина средней квадратической погрешности превышает установленные значения точности определения координат характерных точек, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90

В соответствии с п.7 Требований к точности и методам определения координат характерных точек, координаты характерных точек сооружения определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором оно расположено. Если же сооружение располагается на нескольких земельных участках, для которых установлена различная точность определения координат характерных точек, то координаты характерных точек сооружения определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

Типичные ошибки в разделе Схема геодезических построений

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	947, Медведево, без знака	3	2	0
2	245 Сухуша, не известен	3	2	2
3	187 Свистуны, знак утр.	3	2	7



1. Схема геодезических построений не соответствует данным реквизита «2» раздела «Исходные данные»
2. Не указано расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта (при спутниковом методе)
3. Не отражено расположение пунктов геодезической основы, расположение точек съёмочного обоснования с указанием схемы геодезических построений по их определению относительно пунктов геодезической основы, приемы определения координат характерных точек границы земельного участка относительно точек съёмочного обоснования (при геодезическом методе).

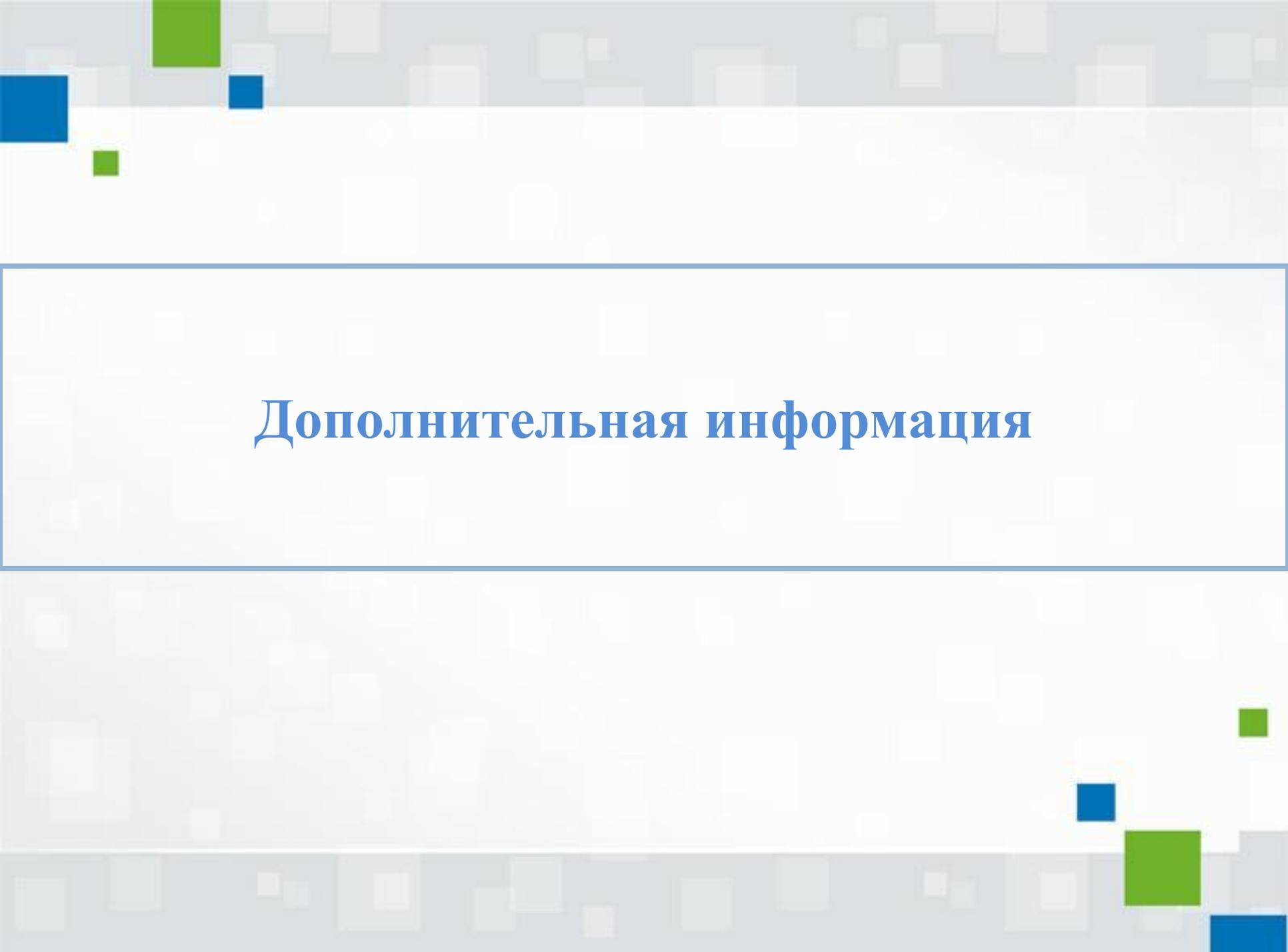
Обнаружение уничтожения или повреждения пунктов ГГС

Напоминаем об обязанности лиц, выполняющих геодезические и картографические работы, направлять информацию в адрес Управления в случае обнаружения уничтожения или повреждения пунктов ГГС в соответствии с пунктом 3 Порядка уведомления лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, утв. Приказом Минэкономразвития России от 29.03.2017 №135.

Срок направления такой информации - не позднее 15 календарных дней со дня завершения полевых геодезических и картографических работ.

Чем обернутся вышеперечисленные нарушения для КИ

1. Предостережение – в случае выявления нарушений, попадающих в перечни актов, содержащих обязательные требования (Приказ Росреестра от 07.06.2019 №П/0225).
2. Обращение в СРО - в случае повторного выявления аналогичных нарушений, по которым кадастровому инженеру уже направлялось предостережение.
3. Обращение в Росстандарт – в случае обнаружения признаков нарушения Федерального закона от 26.06.2008 №102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений», а именно: в межевом/техническом плане указаны приборы с истёкшим сроком свидетельства о поверке на момент геодезических работ, либо указаны неполные сведения о поверке.
4. Обращение в Прокуратуру - в случае обнаружения ложных сведений таких как: указание в сведениях об используемой геодезической основе утраченного геодезического пункта, либо указания координат, не соответствующих каталожным.



Дополнительная информация

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области оказывает услуги в целях повышения качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов

**Снижение
количества
приостановлений**



**Улучшение
качества
государственных
услуг**



Предварительная проверка межевого, технического плана, акта обследования и карт (планов) позволит своевременно выявить и устранить возможные несоответствия нормам действующего законодательства документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав.



Контактная информация:



**Адрес: г. Тверь, ул. Маршала Будённого, д. 8,
кабинет №211**



Телефон: 8 (4822) 36-04-50 (доб.2)



Электронная почта: uslugi@69.kadastr.ru



Спасибо за внимание!