



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



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

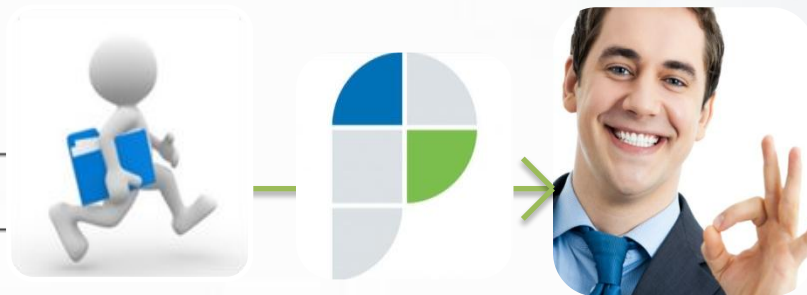
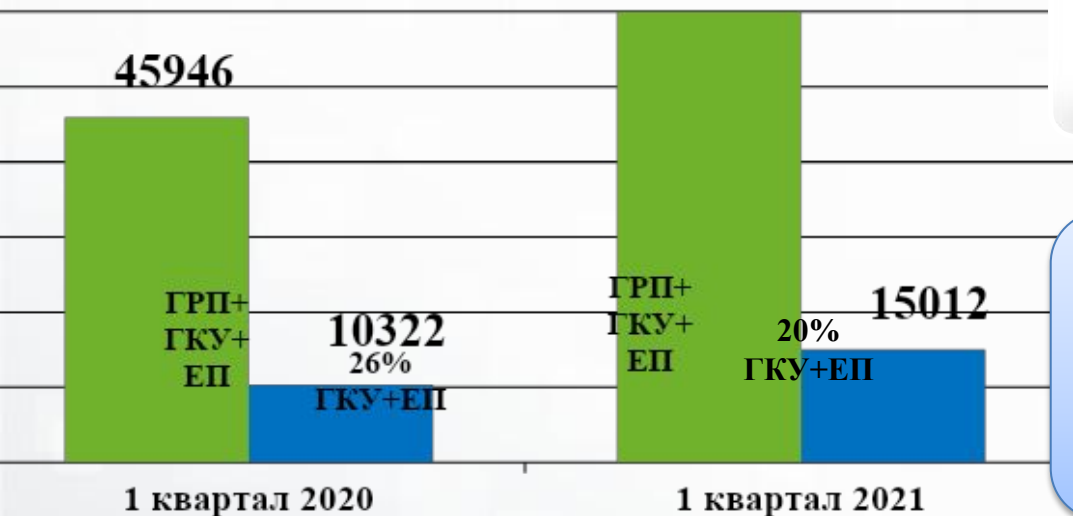


**Практика применения норм
Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации
недвижимости» в сфере государственного
кадастрового учета и государственной
регистрации прав с учетом изменений,
внесенных Федеральным законом
от 30.04.2021 № 120-ФЗ**

Эффективное взаимодействие Управления Росреестра и кадастровых инженеров

Управление осуществляет свою деятельность в рамках действующего законодательства и одна из приоритетных задач Управления - это своевременное внесение сведений в ЕГРН, что напрямую зависит от качества документов, подготовленных кадастровыми инженерами

Доля положительных решений по ГКУ и ЕП
в разрезе общего количества учетно-
регистрационных действий



В рамках организации совместной работы Управления и кадастровых инженеров достигнуто уменьшение количества приостановлений учетно-регистрационных действий

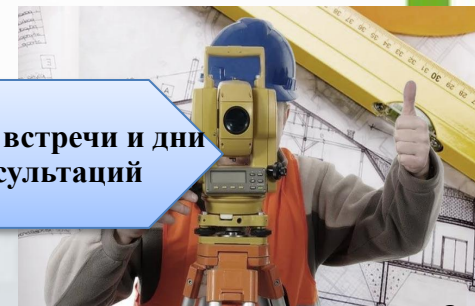
Эффективное взаимодействие достигается путем проведения:



Вебинары

Круглые столы

Рабочие встречи и дни консультаций



Использование электронных услуг при подаче документов

В целях оперативного и эффективного взаимодействия при осуществлении учетно-регистрационных действий рекомендуем кадастровым инженерам использовать электронные услуги

В 1 квартале 2021 года в сравнении с 1 кварталом 2020 года количество заявлений, поступающих в Управление в форме электронного документа, увеличилось почти в 4 раза



**Электронные услуги
РОСРЕЕСТРА**

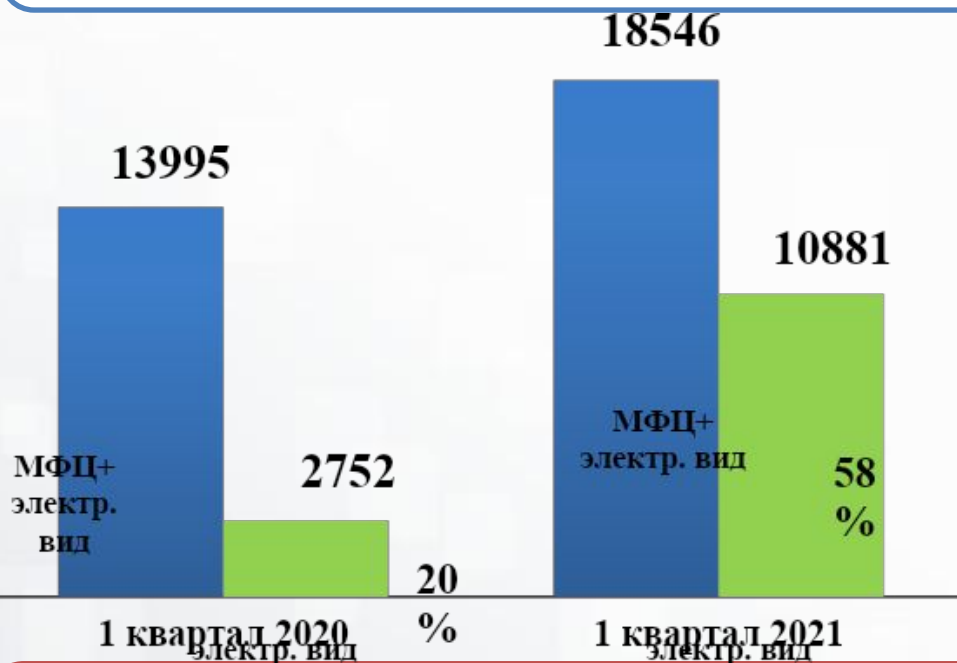
**Преимущества подачи документов
в электронном виде:**

Подача документов в любое время

Отсутствие очередей и необходимости посещения МФЦ

Сокращение сроков

Подача документов экстерриториально



Электронная подача документов сокращает срок проведения учетно-регистрационных действий на 2 дня

Целевая модель «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества»

Распоряжением Правительства Тверской области от 29.04.2021 № 1139-р утверждена целевая модель, направленная на повышение эффективности процедур постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на них, рассчитанная до 01.01.2025



Реализация новой Целевой модели «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества» в части электронных услуг

целевое значение показателей на 01.01.2022

доля заявлений о постановке на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, поданных в форме электронного документа, в общем количестве таких заявлений

37 %

доля заявлений о постановке на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, поданных органами государственной власти и ОМСУ в форме электронного документа, в общем количестве таких заявлений

75 %

доля заявлений о постановке на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, поданных юридическими лицами в форме электронного документа, в общем количестве таких заявлений

40 %

доля предоставления в электронном виде государственной услуги по регистрации ипотечных сделок в общем количестве ипотечных сделок

80 %

средний фактический срок кадастрового учета объектов недвижимости

4 рабочих
дня

Особенности деятельности кадастровых инженеров в соответствии с Федеральным законом № 120-ФЗ

Одним из существенных изменений, направленных на оптимизацию взаимодействия органа регистрации и кадастровых инженеров, это **вступление в силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**



В соответствии со ст. 15 № 218-ФЗ -
осуществление учетно-регистрационных действий
по заявлению кадастрового инженера
в случаях, установленных федеральным законом

**Преимущества наделения
кадастрового инженера
полномочиями по подаче
документов**

Электронная подача
документов

Взаимодействия напрямую с
кадастровым инженером

Сокращение сроков учетно-
регистрационных действий

Случаи, когда кадастровый инженер предоставляет документы в орган регистрации прав в соответствии с ч. 2.1 ст. 36 № 218-ФЗ

кадастровые работы выполняются в целях:

**1. Образования
земельных
участков**

**2.
Уточнения
границ**

Случаи, когда кадастровый инженер предоставляет документы в орган регистрации прав в соответствии с ч. 2.1 ст. 36 № 218-ФЗ

кадастровые работы выполняются в целях:

3.
Осуществления ГКУ и ГРП на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию

4.
Выполняются в связи с подготовкой Акта обследования для снятия с ГКУ

кадастровые работы выполняются в целях:

- осуществления ГКУ и ГРП на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию
- выполнения в связи с подготовкой Акта обследования для снятия с ГКУ

Документы для предоставления в орган регистрации прав

Пакет документов

Кадастровый инженер



Заявление

Договор-подряда и (или) справка с места работы

Акт приемки законченных работ

Межевой/
технический план,
Акт обследования



Ст. 36 дополнена частью 2.1, согласно которой договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона № 221-ФЗ, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, в указанных в данной части случаях



02.06.2021

Фамилия Имя Отчество	Р.
Паспортные данные	Ф.
Адрес регистрации	Л.

г. Тверь

7. ОБЯЗАННОСТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ПРЕДСТАВЛЯТЬ БЕЗ ДОВЕРЕННОСТИ ДОКУМЕНТЫ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Я, Румянцева Валентина Борисовна в соответствии с п.2.1. ст. 36 ФЗ №221 "О кадастровой деятельности" даю свое согласие кадастровому инженеру ООО "Земля-Консалт" Лазаревой А.В. на представление без доверенности документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ в органе регистрации прав

Румянцева Валентина Борисовна
подпись

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

подпись

Распространенные основания приостановления осуществления учетно-регистрационных действий

В отношении объекта недвижимости зарегистрированы запреты и аресты

Сведения об идентичном объекте недвижимости внесены в ЕГРН как о ранее учтенном с присвоением кадастрового номера

В отношении объекта недвижимости зарегистрированы обременения (ипотека)

Решение об отказе

Решение о приостановлении

Земельный участок образован без учета сведений ГФД, а также вид разрешенного использования земельного участка не соответствует исходному ЗУ или классификатору видов разрешенного использования

При подготовке документов не запрашиваются сведения ЕГРН и ГФД



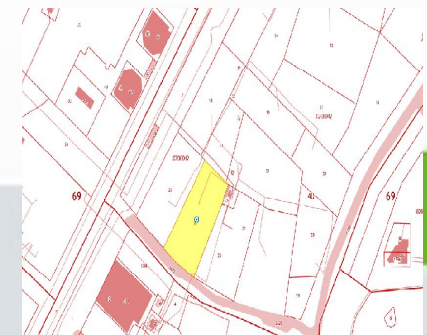
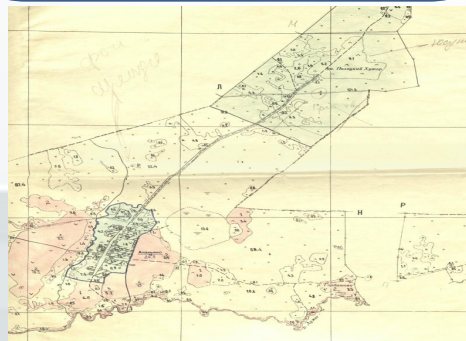
Данные, которые необходимо использовать при проведении кадастровых работ

В целях уменьшения доли приостановлений и отказов в осуществлении учетно-регистрационных действий при проведении кадастровых работ необходимо использовать:

- Выписка из ЕГРН;
- Кадастровый план территории;
- Документы, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН,
- проверка запретов, арестов

- Проекты землеустройства (перераспределения) земель;
- Землеустроительные дела

- Публичная кадастровая карта;
- Дежурная кадастровая карта;
- Картографические материалы;
- Сведения от ОМСУ;
- архивы



Ранее учтенный объект недвижимости - объект, который учтен до 1 марта 2008 г. либо он не был учтен, однако права на него зарегистрированы, не прекращены и он имеет условный номер

Обращаем внимание, что с 29.06.2021 вступает в силу ст. 69.1 №218-ФЗ (в редакции №518-ФЗ)

Перед внесением сведений о ранее учтенном ОН в ЕГРН

рекомендуем запросить сведения из ЕГРН, с приложением соответствующих документов, позволяющих идентифицировать объект

если сведения в ЕГРН о ранее учтенном ОН отсутствуют, они будут внесены в ЕГРН в соответствии с ч. 5 ст. 69 № 218-ФЗ

При подачи заявления о внесении сведений о ранее учтенном ОН в ЕГРН, если сведения об объекте недвижимости уже содержатся в ЕГРН или представленный документ не соответствует тем требованиям законодательства, которые действовали в момент его издания

Решение об отказе

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

Классификатор видов разрешенного использования утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором

МИНИСТЕРСТВО ИСТОРΙΑ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 61482
10.11.2020

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)


ПРИКАЗ
Москва

10. НОВЕМБРА 2020 № П/0412

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2010, № 30, ст. 3998), пунктом 1 и подпунктом 5.26(7.19) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить классификатор видов разрешенного использования земельных участков согласно приложению к настоящему приказу.
2. Настоящий приказ вступает в силу с даты вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрирован Минюстом России 08.09.2014, регистрационный № 33995).

Руководитель  О.А. Скуфинский

С 01.09.2021 вступает в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, определяющий упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки под гаражами



ГАРАЖИ

объекты капитального строительства

(отдельно стоящие или блокированы с другими гаражами общими стенами в одном ряду, имеющие общую крышу, фундамент)



ГАРАЖИ

некапитальные сооружения

Размещение осуществляется на основании утвержденной ОМСУ схемы размещения без предоставления земельного участка и установления сервитута



Обращаем внимание, что в силу положений Закона № 79-ФЗ сведения о гаражах вносятся в ЕГРН с видом объекта недвижимости «Здание»

Земельные участки предоставляются ОМСУ в собственность бесплатно гражданину, использующему гараж, возведенный до 30.12.2004, либо в аренду, если земельный участок является ограниченным в обороте

Объекты, на которые не распространяется гаражная амнистия :



вспомогательного использования к индивидуальным жилым и садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения

предназначенные для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности государственных органов



находящиеся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземные гаражи



созданные в порядке, предусмотренном федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.....»



Документы, подтверждающие право на гараж

1. Любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее Вам был предоставлен земельный участок под гаражом

2. Любое решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж

3. Справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе

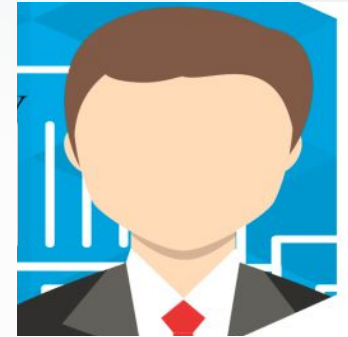
4. Решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение Вам гаража

5. Старый технический паспорт на гараж, который Вы заказывали для технической инвентаризации гаража

6. Документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения

7. Документы о наследстве, если гараж принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, бабушке, дедушке, иным родственникам)

8. Документы, подтверждающие приобретение Вами гаража у другого лица



Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, а также не затрагиваются интересы третьих лиц

Перечень критериев, свидетельствующих о наличии в ЕГРН реестровых ошибок

Перечень критериев

Пересечение границ ЗУ, сведения о которых содержатся в ЕГРН между собой, пересечение границ ЗУ с границами МО, НП, ТО, лесничества

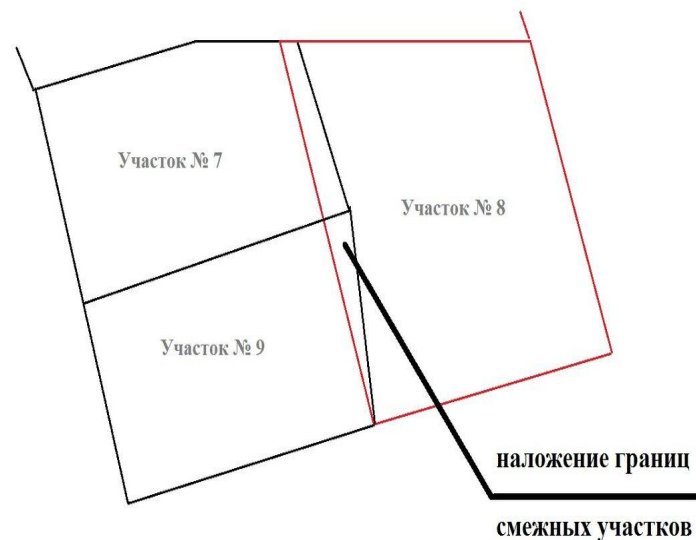
Топологическая некорректность границ ЗУ, объектов реестра границ (повторяющиеся характерные точки границы, самопересечения, наложения полигонов, наличие в ЕГРН нескольких значений одной и той же характерной точки границы)

Несоответствие описания местоположения границ земельного участка его адресу

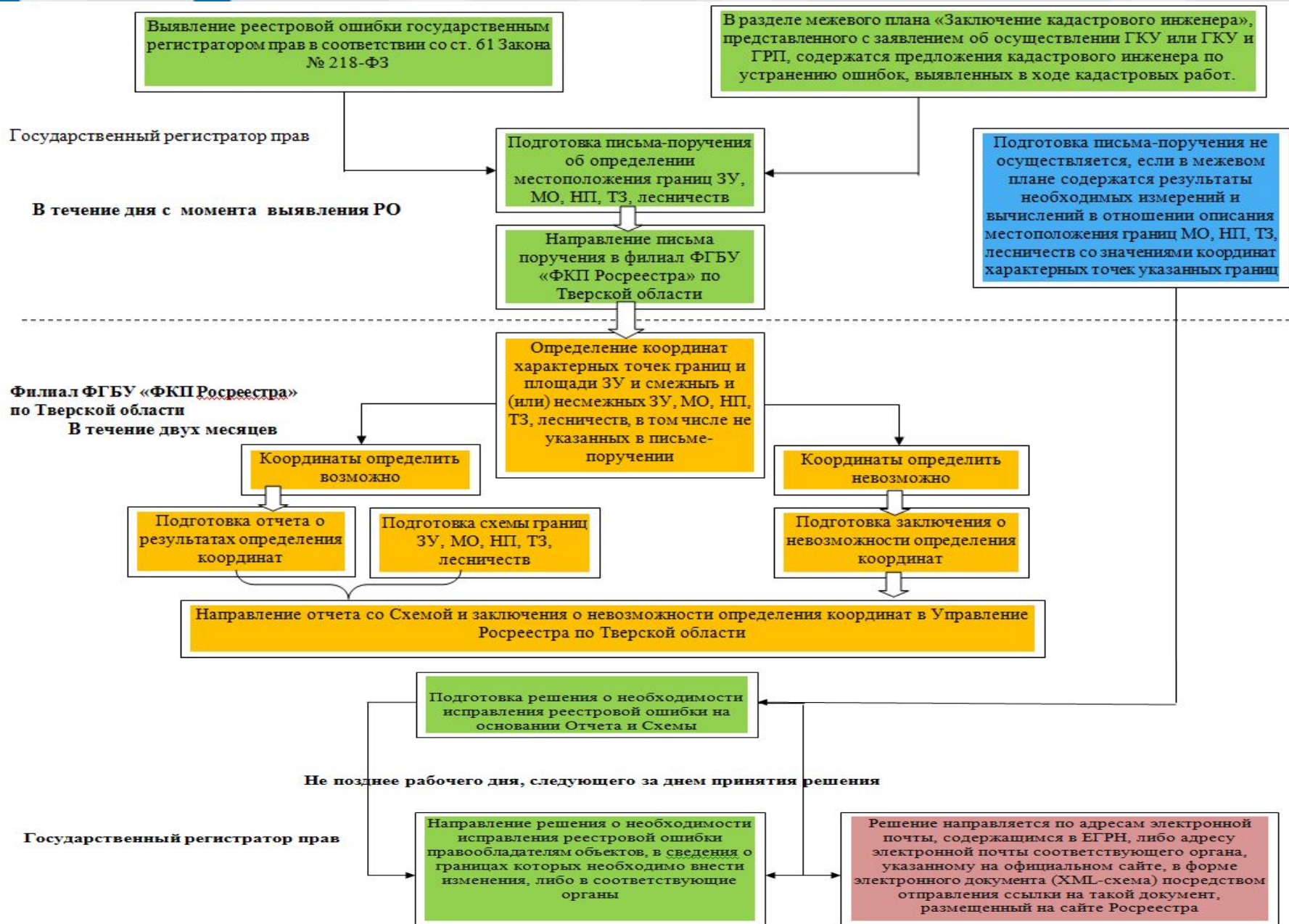
Наличие в ЕГРН несоответствия местоположения границ ЗУ картографическим материалам или иным документам, находящимся в распоряжении органа регистрации прав

Пересечение границы части земельного участка с границей этого земельного участка

Наличие в ЕГРН несоответствия значений площади ЗУ, указанной в ЕГРН и вычисленной в соответствии с координатами характерных точек границ ЗУ, содержащимися в ЕГРН, если точность определения таких координат соответствует установленным требованиям



Порядок исправления реестровых ошибок органом регистрации прав



В рамках эффективного взаимодействия также рекомендуем посетить официальную страницу Управления в социальной сети «ВКонтакте»

С начала апреля 2016 года в социальной сети «ВКонтакте» появилась официальная страница Управления Росреестра и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области. На данном ресурсе публикуется самая актуальная информация, связанная с разъяснением действующего законодательства, постановкой объектов недвижимости на кадастровый учёт, регистрацией прав на недвижимое имущество, осуществлением государственного земельного надзора, проведением в Тверской области комплексных кадастровых работ, выдачей сведений из Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также иными направлениями деятельности, относящимися к компетенции Управления

Для того, чтобы быть в курсе всех последних новостей, так или иначе связанных со сферой недвижимости, рекомендуем вам подписаться на данный ресурс.

Найти страницу можно, пройдя по ссылке <https://vk.com/rosreestr69> или набрав в «ВКонтакте» в поисковой строке «Росреестр_Тверская область».

Росреестр_Тверская область
Официальная страница Управления Росреестра и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области

Информация
<https://rosreestr.gov.ru/site/>

Росреестр_Тверская область запись закреплена
23 мар 2020

О симптомах и профилактике коронавирусной инфекции в ролике ФБУЗ «Центр гигиенического образования населения» Роспотребнадзора

Без названия
Росреестр_Тверская область
НАСМОРК
Ещё раз
11 384 просмотра

Без названия
1 723 просмотра

Дети Росреестра рисуют ...
12 732 просмотра

48 6.9K

Статьи 6

Информация для заинтересованных лиц о...
Перечень офисов ГАУ «МОЦ», осуществляющи...

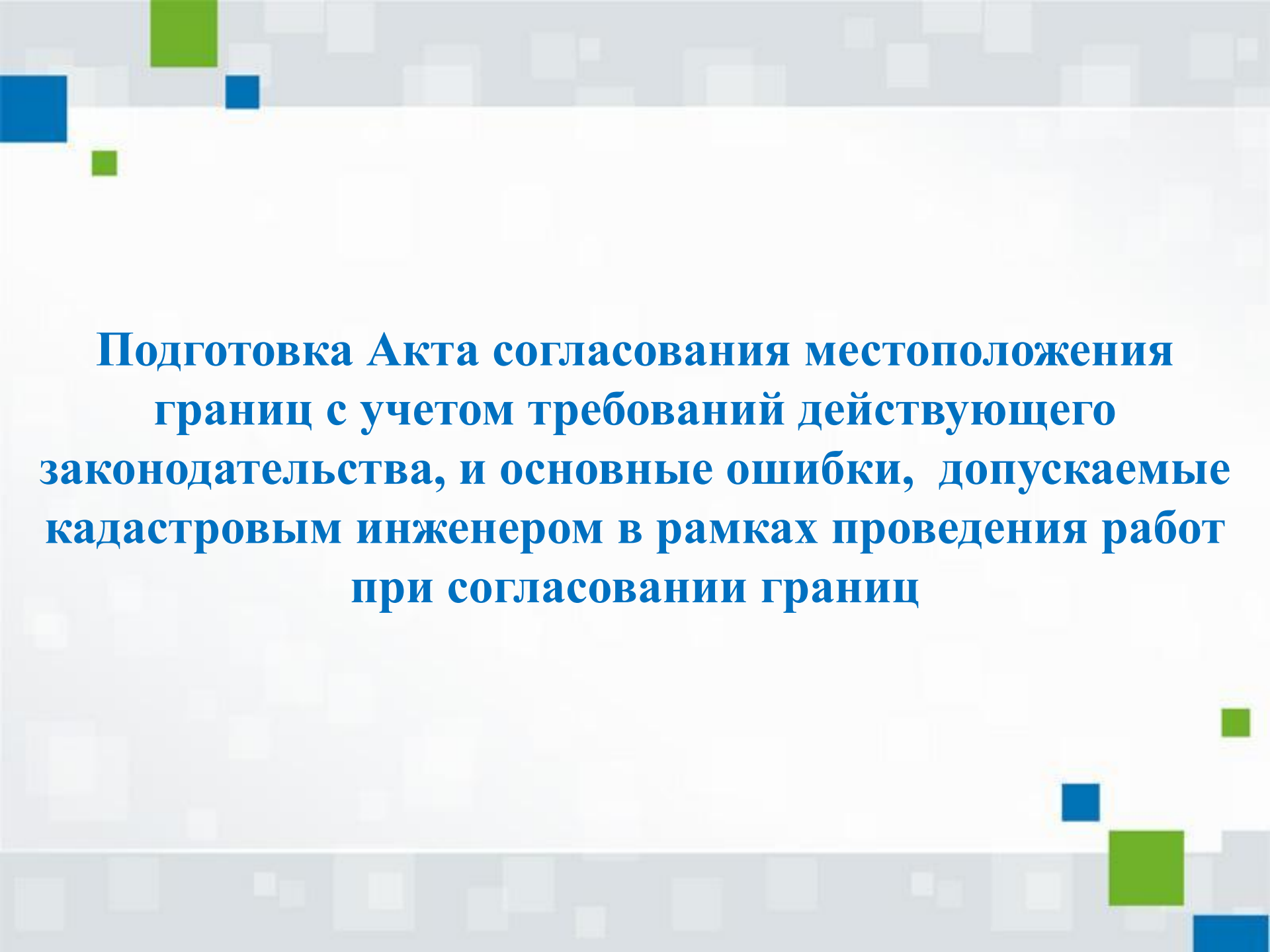
Управление
Статистика
Упоминания
События
Сайт из сообщества
Реклама сообщества
Рекомендовать
Включить уведомления
Рассказать друзьям
Ещё

Добавить историю

Подписан 1 друг

Подписчики 1 883





**Подготовка Акта согласования местоположения
границ с учетом требований действующего
законодательства, и основные ошибки, допускаемые
кадастровым инженером в рамках проведения работ
при согласовании границ**

Согласование местоположения границ земельных участков

Согласование границ земельных участков подлежит в установленном
Федеральным законом порядке обязательному согласованию
с соседними земельными участками на праве:

в

пользования (бессрочного)

наследуемого владения



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

Акт согласования местоположения границ земельного участка

- Согласно части 2 статьи 40 Закона N 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ **личных подписей** всех заинтересованных лиц или их представителей
- Реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в Акте согласования.



Закон № 221-ФЗ не содержит исключений в части указания в Акте согласования реквизитов документов, удостоверяющих личность представителя ОГВ, (ОМСУ), являющегося заинтересованным лицом

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	Реquisиты документа,		Подпись и дата	Способ и дата извещения
от т.	до т.				удостоверившего личность	подтверждающего полномочия представителя		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
n1	n1	—	—	Барниова Ангелина Александровна	Запись о вещных правах			
n11	n12	58,17		Фамилия И.И. отомид, Олегдов.	Запись о вещных правах			
n12	n13	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

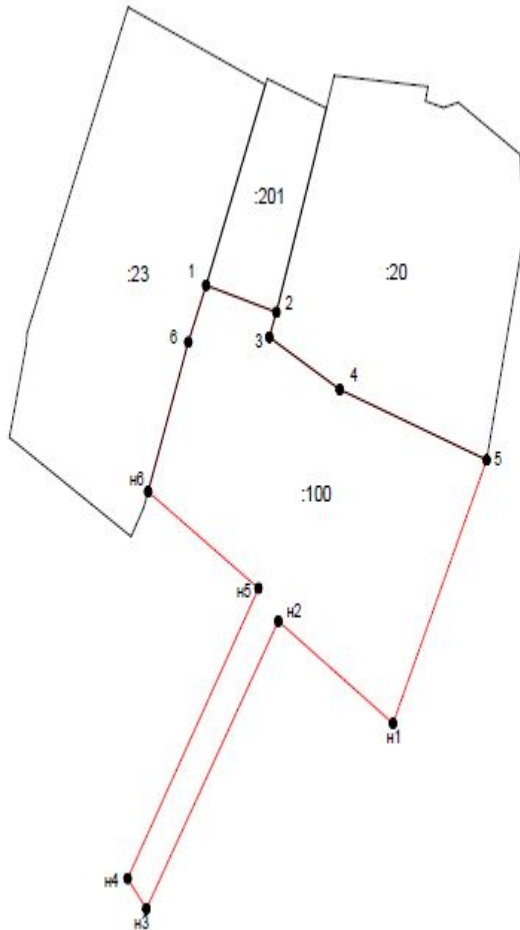
АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка [REDACTED]
Площадь земельного участка 3630 кв. м
Местоположение границ земельного участка согласовано:

n1	n2	11,34	Семенова Н.М.	паспорт 2809 36990236 обл.дн ТП УФМС по Тверской обл. и Западнодвинском р-не 09.04.2010г.	
n5	n6	50,17			
n6	n7	52,50			
n7	n8	66,25			
n8	n1	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

Примеры замечаний в части согласования местоположения границ



АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка

Адрес земельного участка:

Площадь земельного участка

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение части границы		Горизонтальное продолжение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Подпись и дата	Способ и дата извещения
				Фамилия и инициалы	Реквизиты документа			
от т.	до т.				удостоверяющего личность	подтверждающего полномочия представителя		
1	1	329,97	-				Согласовано в индивидуальном порядке	
1	2	15,93	201				Граница земельного участка соответствует сведениям ГКН	
2	3	4,34	20				Граница земельного участка соответствует сведениям ГКН	
3	4	17,53						
4	5	33,98						
н6	6	25,82	23				Граница земельного участка соответствует сведениям ГКН	
6	1	10,01						
н4	н5	55,07	18				Согласовано в индивидуальном порядке	
н5	н6	28,7						
5	н1	47,38	Земли общего пользования					
н1	н2	29,97						
н2	н3	54,83						
н4	н4	6,41						

Ошибка в указании номера точки

Акт согласования местоположения границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки

- Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия
- Если в результате кадастровых работ уточнены только общие границы смежного земельного участка, то подготовка отдельного Акта согласования не требуется
- В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков



**Реестровая ошибка
в границах
земельного участка**

Акт согласования местоположения границ земельного участка

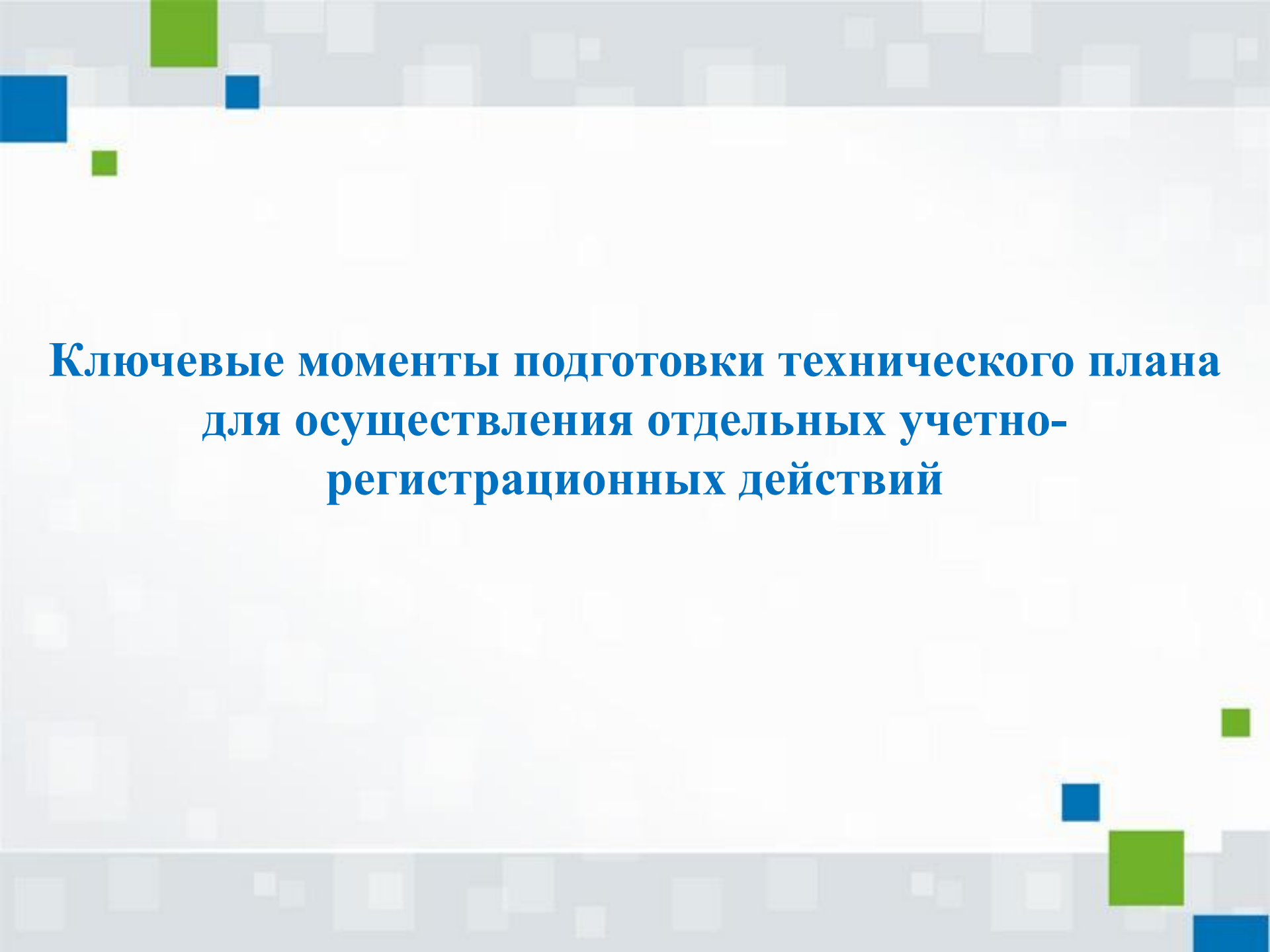
С 30.04.2021 вступили в силу изменения в пункт 9 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 27.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Исключена обязанность кадастрового инженера передавать в орган регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ



Отменен приказ Минэкономразвития России от 09.06.2016 № 305-К/06 утверждения порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ , а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченных на осуществление кадастрового учета собственности недвижимости.





**Ключевые моменты подготовки технического плана
для осуществления отдельных учетно-
регистрационных действий**

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)

Отсутствуют документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных действий



Примеры ошибок, допущенных при составлении технических планов

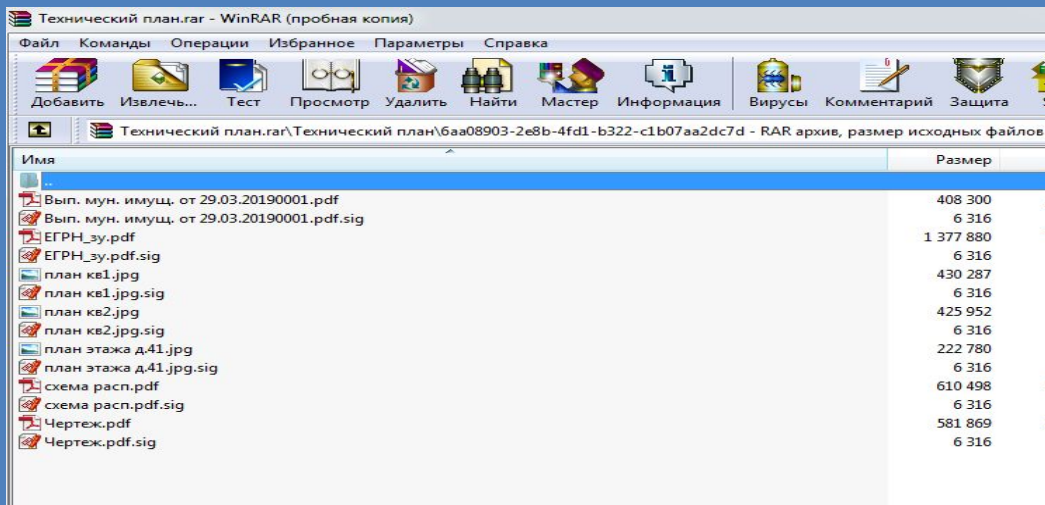
```
- <NewFlats>
  - <NewFlat>
    <CadastralBlock> 69:42:0071544 </CadastralBlock>
    - <OldNumbers>
      <OldNumber Organ="Тверской филиал ФГУП " Ростехинвентаризация - <
    </OldNumbers>
    - <ParentCadastralNumber>
      <CadastralNumberOKS> 69:42:0071544:556 </CadastralNumberOKS>
    </ParentCadastralNumber>
    - <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

```

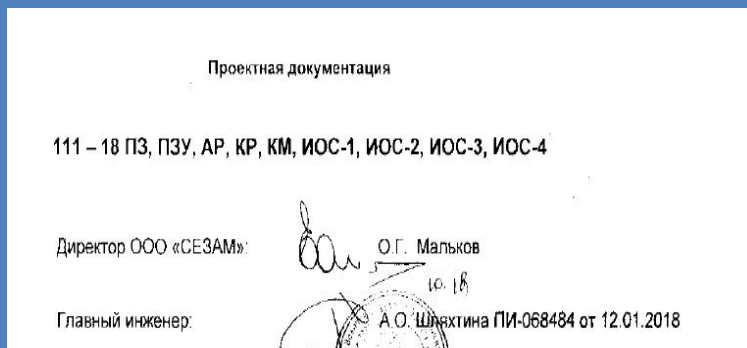
- <Assignment>
  <AssignmentCode>206002000000</AssignmentCode>
  <AssignmentType>205001000000</AssignmentType>
</Assignment>
<Area>53.1</Area>
- <Address AddressOrLocation="0">
  <FIAS>7274769d-f504-407f-be58-9a95b32968a1</FIAS>
  <OKATO>28401000000</OKATO>
  <KLADR>69000001000038300</KLADR>
  <OKTMO>28701000</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

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)

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 **69:10:0130701** 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>
```

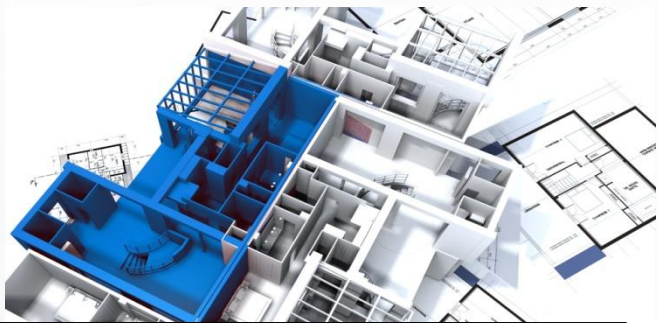
Замена отсутствующих сведений знаком «<->»

О внесении сведений о годе ввода в эксплуатацию в технических планах здания, сооружения

					наименовании материалов наружных стен здания»
Тип tExploitationChar (Эксплуатационные характеристики)					
tExploitationChar	YearBuilt	УОА	N(4)	Год завершения строительства	Год завершения строительства указывается при отсутствии Года ввода в эксплуатацию (по завершении строительства).
tExploitationChar	YearUsed	УОА	N(4)	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства объекта недвижимости указывается в соответствии с разрешением на ввод ОН в эксплуатацию. При отсутствии указанного разреше-

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

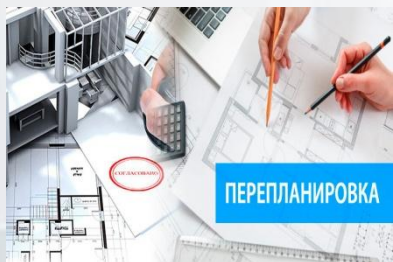
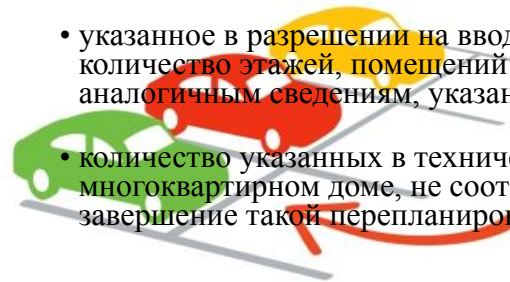


ВАЖНО! Проверка законности выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной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

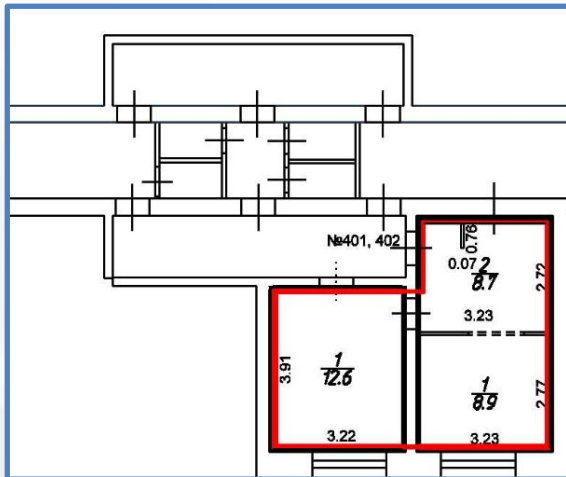


Перепланировка помещения, расположенного в МКД

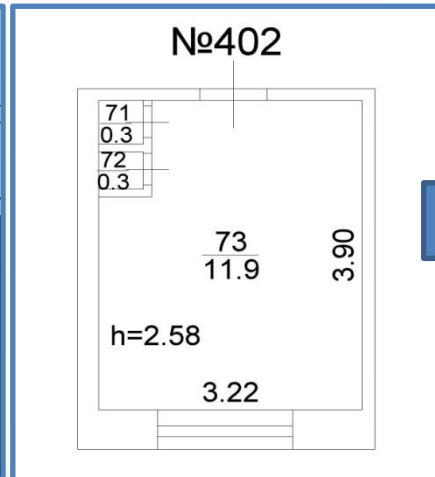
Федеральным законом от 27.12.2018 № 558-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс в части необходимости согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме с органом местного самоуправления.

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

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в рамках ч. 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Если получено уведомление о завершении строительства



и ГРП ОГВ подается не позднее 7 рабочих дней **в электронном виде**

с указанием окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. **Информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию недвижимости (ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).**

и, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган, уполномоченные на выдачу разрешения

на определение долей в праве общей долевой собственности на построенный объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями участка, если земельный участок принадлежит двум и более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне

Согласно ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ до **01.03.2026 допускается** осуществление ГКУ и ГРП на жилой дом и садовый дом, созданный на ЗУ для ведения садоводства, для ИЖС или для ведения ЛПХ в границах н/п, на основании технического плана и правоустанавливающего документа на землю. Наличие уведомлений, предусмотренных градостроительным кодексом РФ **не требуется.**

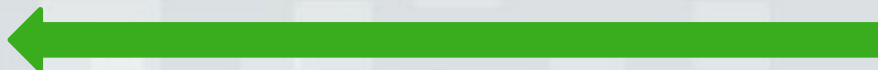
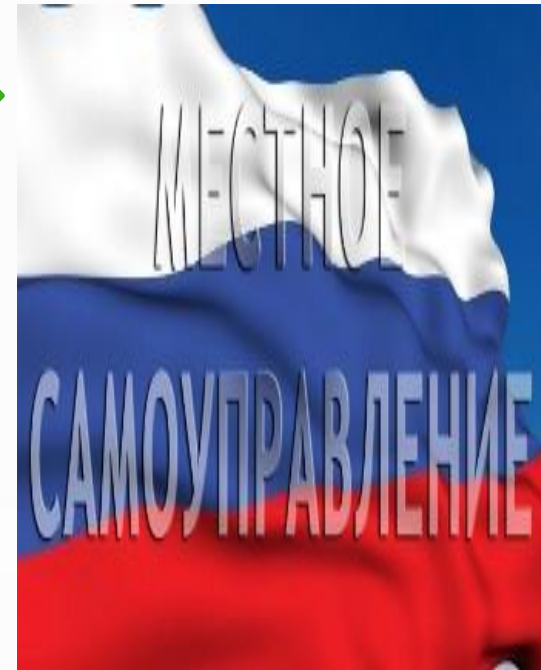
Признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом (ч. 3 ст. 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

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 ссылаться на главу VI Порядка. Признание МКД блокированным жилым домом, жилого дома блокированным или МКД в соответствии с Порядком **не предусмотрено!**



Особенности осуществления ГКУ и ГРП на объекты недвижимости в отдельных случаях

ч. 2.1 ст. 70

- При отсутствии ГРП собственности на нежилое здание, сооружение, государственный кадастровый учет которых осуществлен до 1 января 2017 года
- кадастровый учет всех помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении может осуществляться на основании заявления и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ указанных помещений и (или) машино-мест



На основании заявления:

застройщика или лица, уполномоченного в порядке, установленном законом, собственниками указанных помещений и (или) машино-мест, лицами, права которых на данные помещения и (или) машино-места возникают, в том числе участниками долевого строительства

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на объекты недвижимости в отдельных случаях

ч. 15, 16 ст. 70

В статье 70 Федерального закона № 218-ФЗ устанавливаются особенности (включая условия возможности их применения) ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме при отсутствии в ЕГРН сведений о таком многоквартирном доме

ч. 15 ст. 70

ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме могут осуществляться при отсутствии в ЕГРН сведений о таком многоквартирном доме в случае

ч. 16 ст. 70

ГКУ и (или) ГРП расположенных в многоквартирном доме, указанном в ч. 15 настоящей статьи, помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществляется одновременно с ГКУ такого многоквартирного дома

- если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона **был осуществлен ГКУ хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком многоквартирном доме**
- или если **был осуществлен ГКУ хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места в нем**

Условие не распространяется на многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с 13 июля 2015 года

- ГКУ такого многоквартирного дома осуществляется на основании заявления и необходимых для осуществления ГКУ документов (разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и соответствующего технического плана), представленных ОГВ или ОМСУ, выдавшими разрешение на ввод такого многоквартирного дома в эксплуатацию, застройщиком, собственником жилого помещения или машино-места либо представителем собственников, уполномоченным

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на объекты недвижимости в отдельных случаях ч. 17-19 ст. 70



ч. 17 ст. 70

при внесении в ЕГРН сведений о здании с видом разрешенного использования «**общежитие**» в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания – «**нежилое**»



ч. 19 ст. 70

сведения о наименовании здания, сооружения или помещения **могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника** такого ОН при наличии в ЕГРН сведений о ВРИ такого ОН либо одновременно с внесением сведений о ВРИ такого ОН

ч. 18 ст. 70

При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения



сведения в данном заявлении должны быть

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, **содержащимися в ЕГРОКН** (памятников истории и культуры) народов РФ, если такое здание или такое сооружение является ОКН и включено в указанный реестр

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги

сведения вносятся в ЕГРН в срок не более 5 рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления

если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения





Ключевые моменты подготовки межевого плана

Данные, которые использует государственный регистратор при проверке документов, подготовленных кадастровым инженером



атор использует



- Землеустроительное дело по установлению на местности границ земельного участка
- Проект землеустройства (перераспределения) земель
- Кадастровые дела

Распространенные причины 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 либо соглашение, заключенное между физическими лицами)
(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)

Пересечение границ земельного участка с границами МО или НП
(п. 27, 43 ч. 1 ст. 26)



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

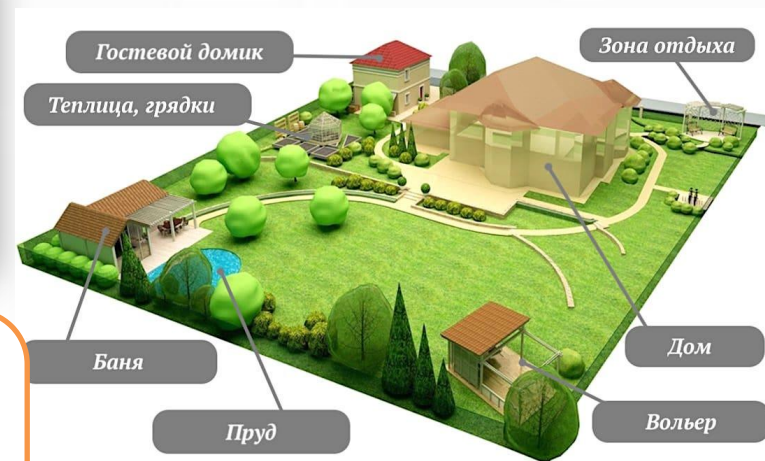
+ Кадастровый номер (2)

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).

Документы-основания подготовки межевого плана по образованию земельного участка

Земельный кодекс РФ Глава I.1



Публичная собственность

Способы образования:

Раздел
Выдел
Объединение
Перераспределение
Образование из земель



Частная собственность

Проект
межевания
территории

- 1) Из ЗУ, предоставленного для комплексного освоения;
- 2) Из ЗУ, предоставленного СНТ;
- 3) В границах элемента планировочной структуры, застроенной МКД;
- 4) Для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения

Проектная
документация
лесных
участков

В отношении лесных участков, за исключением случаев образования:

- 1) в целях размещения линейных объектов;
- 2) Под существующим объектом недвижимости, право на который возникли до 01.01.2016 и использование зано с пользованием лесов (схема расположения зу на КПТ)

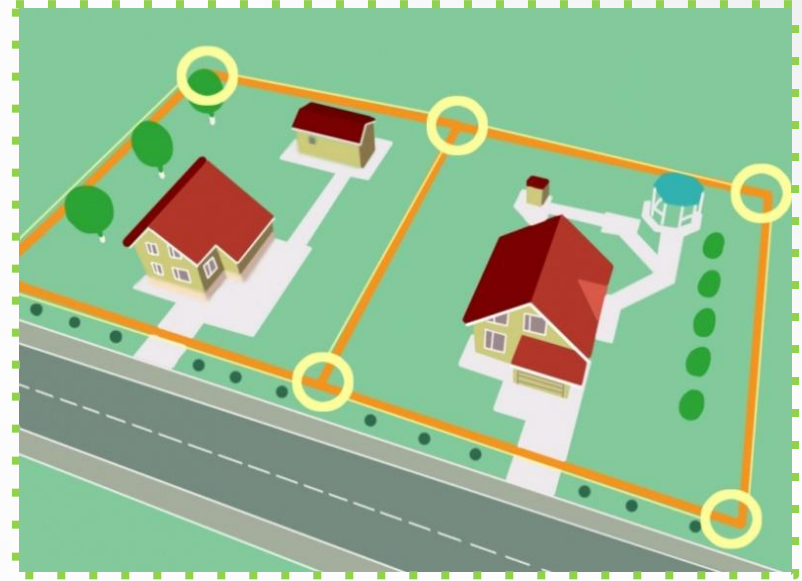
Соглашение

Схема
расположения ЗУ
на КПТ

Проект межевания
земельного участка

Обоснование местоположения границ земельного участка

Что определяет местоположение границ земельного участка
(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
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ для изменения местоположения границ ЗУ

Границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

- Также в качестве справочных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков в течение пятнадцати лет и более, могут быть использованы планы, составленные в технической документации объектов недвижимости, расположенных на таких участках, материалов лесостроительства, планов картографических материалов, полученных в установленном порядке, а также планы, составленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Информация в заключении кадастрового инженера о том, что границы земельного участка установлена в соответствии с фактическим землепользованием без соответствующего подтверждения существования таких границ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ для изменения местоположения границ ЗУ

Примеры ошибок, допускаемых при уточнении местоположения границ земельных участков

Увеличение площади ЗУ больше чем на предельный минимальный размер или чем на 10 %

По сведениям ЕГРН

площадь участка

1529 кв.м

По межевому плану 1782 кв.м



- максимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 2000 м.кв.;
- минимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 400 м.кв.;

участка составляет 1782 кв.м., что на 253 кв.м. больше площади сведений в ГКН. Площадь данного земельного участка увеличилась на 253 кв.м. что соответствует минимальному размеру установленному на основании правил землепользования и застройки муниципальное образование город Вышний Волочек Тверской области № 82 от 25.12.2013г., опубликованы на портале ФГИС ТП 06.05.2014 г. №28714000252014050609 с изменениями №177 от 12.08.2015г опубликованы на портале ФГИС ТП 07.04.2016г. №28714000252016040706. с изменениями №219 от 30.03.2016г опубликованы на портале ФГИС ТП 07.04.2016г. № 28714000252016040746. с изменениями №249 от 30.12.2020г опубликованы на портале ФГИС ТП 23.01.2021г. № 2871400030101202101232. (для индивидуального жилищного строительства минимальный размер 400 кв.м.) В ходе проведения кадастровых

Примеры отсутствия в межевом плане обоснования местоположения границ земельных участков

Отсутствует информация о природных объектах или объектах искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

геодезический обмер земельного участка. В результате было выявлено, что фактическая площадь земельного участка составляет 619 кв.м., что на 19 кв.м. больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН (не превышает 10%). Границы земельного участка установлены по меже существующей на местности более 15 лет. В

Отсутствует обоснования в полном объеме

Кадастровые работы выполнялись по уточнению границ и площади земельного участка с кадастровым номером 69:33:0130101:..., площадью 230 кв.м по сведениям ЕГРН, расположенного по адресу ориентира, расположенного в границах участка: ... , связано с отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ и фактической площади земельного участка. Кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка проводились на основании заявления собственника земельного участка Данный земельный участок относится к категории: «земли населённых пунктов», с разрешённым использованием: «для индивидуального жилищного строительства». При проведении кадастровых работ использован метод спутниковых геодезических измерений (определений). Границы земельного участка были согласованы и составлен Акт согласования местоположения границ в соответствии с требованиями земельного законодательства. Площадь земельного участка не изменилась

Межевой план подготовлен в результате проведения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером ..., расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., городской округ город Ржев, город Ржев, Ранее граница земельного участка не была установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 69:46:0090765, граница между точками: n1- n2 установлена в соответствии с Федеральным законом, граница между остальными точками согласована по извещению № 10 от 18.03.2021 г. По результатам кадастровых работ площадь земельного участка составила 854 кв.м. СНИЛС кадастрового инженера Номер регистрации в государственном реестре кадастрового

Исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о границах ЗУ, МО, НП, территориальных зон, лесничеств на основании документов, подготовленных кадастровым инженером

Порядок изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ ЗУ, МО, НП, территориальной зоны, лесничества при исправлении реестровой ошибки, предусмотренной ч. 6 ст. 61 Закона № 218-ФЗ, утвержден Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943

ВАЖНО!!! С 29.06.2021 вступит в силу Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241, устанавливающий новый порядок исправления реестровых ошибок

В межевом плане содержатся предложения КИ по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок, а также описание в чем такие ошибки состоят



Подготавливается письмо-поручение (При наличии в распоряжении органа регистрации прав документов, подтверждающих наличие ошибки)

Подготавливается отчет о результатах определения координат характерных точек границ и площади; Заключение о невозможности определения характерных точек

Федеральна

я
кадастровая
палата

В межевом плане содержатся результаты необходимых измерений и вычислений в отношении описания местоположения границ (частей границ), позволяющие исправить реестровую ошибку

Письмо-поручение не подготавливается

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки (срок исправления по истечению 3 месяцев со дня направления)



Правообладатель

Применение приказа 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" и основные ошибки, допускаемые при заполнении сведений разделов «Исходные данные» и «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» при подготовке межевых и технических планов

Статья 112

.....

2) в части 1 статьи 26:

а) **дополнить пунктами 19.1 и 19.2** следующего содержания:

"19.1) содержащиеся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории результаты выполненных работ по определению координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке не соответствуют требованиям к точности и методам определения таких координат, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

19.2) при выполнении работ в целях подготовки межевого плана, технического плана или карты-плана территории не соблюдены требования, установленные в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2015 года №431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" к геодезическим работам и их результатам;"

.....

Статья 114

.....

2. Предметом федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии являются:
- 1) соблюдение обязательных требований к выполнению геодезических и картографических работ и их результатам, включая соблюдение установленных обязательных требований к геодезическим сетям специального назначения, в том числе сетям дифференциальных геодезических станций (**за исключением** геодезических и картографических работ, осуществляемых при градостроительной деятельности, **кадастровой деятельности**, землеустройства, недропользования и их результатов);
 - 2).....

1. Формулы, примененные для расчета СКП определения координат, не соответствуют Требованиям к точности и методам определения координат характерных точек, утв. Приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/0393
(п. 38 Требований к подготовке межевого плана и п. 38, 39 Требований к подготовке технического плана)

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	69:34:0000021:848	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_p), м
1	2	3
1	69:34:0000021:848	$EQ M_p(t) = \sqrt{m(0)^2 + m(1)^2} = \sqrt{1,77^2 + 1,77^2} = 2,5$

2. Используемые формулы не соответствуют методам определения координат характерных точек (п.9 Требований к точности)

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	69:09:0000024:172:3У1	Картометрический метод
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_f), м
1	2	3
1	69:09:0000024:172:3У1	$M_f = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(1.77^2 + 1.77^2)} = 2.50$

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	Аналитический метод
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_f), м
1	2	3
1	:3У1	$M_f = \sqrt{[m^2_{исх} + m^2_s + (m\beta/\rho)^2 \times s^2 + m^2_{цент} + m^2_{уст}] = \sqrt{[0.7^2 + 0.9^2 + (35''/2'' \times 105)^2 \times 100^2 + 0.5^2 + 1.5^2]} = 2.12$

3. Величина СКП определения координат превышает значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в приложении к Требованиям к точности (п.6 Требований к точности)

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_t), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	263839.52	2228479.82	0.13
—	2	263839.39	2228481.01	0.13

4. При расчете СКП определения координат, полученных картометрическим методом, применен неверный коэффициент в зависимости от вида используемого картографического материала
(п.14 Требований к точности)

8	проект землеустройства (перераспределения земель) совхоза "Симоново" Кимрского района Тверской области	от 01.01.1992 г. № 6/н
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат <u>МСК-69, зона 3</u>		
3. Сведения о средствах измерений		
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	69:14:0000013:279:3У1	Картометрический метод
2	69:14:0000013:279:3У2	Картометрический метод
3	69:14:0000013:279:3У3	Картометрический метод
4	69:14:0000013:279:3У4	Картометрический метод
5	69:14:0000013:279:3У5	Картометрический метод
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_f), м
1	2	3
1	69:14:0000013:279:3У1	$M_f = K * M = 0,0005 * 5000 = 2,5$

Расчётная величина СКП для различных категорий земель

Вид картматериала	Коэффициент	Масштаб 1:	Расчетная СКП, м	Подходит для: (категория земель, СКП не более, м)
карт (планов), фотокарт, ортофотопланов, созданных в аналоговом виде	0,0012	500	0,6	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0012	1000	1,2	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0012	2000	2,4	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0012	5000	6	ничего
	0,0012	10000	12	ничего
	0,0012	25000	30	ничего
карт (планов), созданных в цифровом виде	0,0007	500	0,35	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 0,5 с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0007	1000	0,7	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0007	2000	1,4	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0007	5000	3,5	лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0007	10000	7	ничего
	0,0007	25000	17,5	ничего

Расчётная величина СКП для различных категорий земель

Вид картматериала	Коэффициент	Масштаб 1:	Расчетная СКП, м	Подходит для: (категория земель, СКП не более, м)
фотокарт, ортофотопланы, созданных в цифровом виде	0,0005	500	0,25	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 0,5 с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0005	1000	0,5	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 0,5 с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0005	2000	1	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0005	5000	2,5	с/х (за исключением ЛПХ, огород, садовод., ИЖС) - 2,5 особо охран.территории - 2,5 лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0005	10000	5	лесной, водный фонд, запаса - 5,0
	0,0005	25000	12,5	ничего

Спасибо за внимание!