

Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.

г. Ханты-Мансийск  
2013г.

# Общие ошибки

1. Имеются противоречия между сведениями об объекте учета содержащимися в Техническом плане, подготовленном кадастровым инженером № квалификационного аттестата ОГРН....., и сведениями о данном объекте учета, внесенными в Единый государственный реестр (за исключением случаев, если при осуществлении такого государственного учета вносятся изменения в указанные сведения). А именно, по сведениям Государственного реестра, помещение, в отношении которого в орган кадастрового учета представлено заявление, расположено в здании многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 86:08:0010201:1000000; согласно представленного Технического плана помещение находится в здании многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 86:08:0000000:10000000.
2. Не верно выбрана кадастровая процедура. Согласно ч.1 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в случае образования двух и более объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.



# Общие ошибки

- 3. Декларация собственника объекта недвижимости, включенная в состав Приложения представленного Технического плана на учет изменений объекта недвижимости заверена в нарушение п. 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 г. №628 (далее Приказ) «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке», а именно согласно Приказа Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем (далее - лицо, заполнившее Декларацию) в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.
- 4. Отсутствие раздела Технического плана "Заключение кадастрового инженера" предусмотренного п. 7 Приказа Минэкономразвития РФ от 29.11.2010г. №583 (далее Приказ МЭР) "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" Согласно Приказа МЭР раздел "Заключение кадастрового инженера" включается в технический план в случае, если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ, а также в иных случаях, если, по мнению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.



# Общие ошибки

- 5. В техническом плане имеются противоречивые сведения, а именно сведения представленные в техническом плане отличаются от сведений включенных в состав Приложения (касается основных характеристик: площади, вида объекта и т. д.).
- 6. При постановке на учет ОКС ошибочно заполнен раздел технического плана «Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект».
- 7. Неверно подготовлен технический план, в связи с образованием частей ОКС, т.е. тех план подготовлен на постановку на ГКУ, тогда как части образуются при учете изменений объекта.
- 8. Информация, предоставленная на бумажном носителе, отличается от электронных документов в виде XML – схемы.
- 9. При постановке помещений на ГКУ, кадастровый инженер вместо кадастрового номера здания ставит кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено данное строение.
- 10. Приложение технического плана не заверено подписью и оттиском печати кадастрового инженера.



# Общие ошибки

- ▣ 11. В соответствующих разделах технического плана, предоставленного на постановку на ГКУ помещения, не верно, либо не корректно указан кадастровый номер здания.
- ▣ 12. С заявлениями об учете изменений ОКС обращаются ненадлежащие лица.
- ▣ 13. В составе приложения отсутствуют документы обязательные для включения: проектная документация, оригинал заполненной собственником декларации и т.д.
- ▣ 14. В разделе технического плана «Исходные данные» отсутствует перечень документов, использованных при подготовке технического плана объекта.
- ▣ 15. На титульном листе технического плана отсутствует подпись заказчика работ, либо подпись и оттиск печати кадастрового инженера.
- ▣



# Ошибки при пространственном анализе

1. При пространственном анализе выявлены ошибки, такие как повторяющиеся точки полигона. Так же согласно представленному техническому плану раздел «Описание местоположения сооружения на земельном участке» заполнен в нарушении п. 26 и п. 27 Приказа Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 (далее - Требования). Согласно пункту 26 Требований, в технический план включаются координаты характерных точек контура сооружения, то есть точек изменения описания контура сооружения на земельном участке. Контур сооружения может быть отображен в виде:
  - 1) замкнутой линии, образуемой проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли;
  - 2) разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения (в случае, если сооружение является протяженным, например линия электропередачи, трубопровод и тому подобное). Такие начальная и конечная точки определяются кадастровым инженером. При необходимости контур сооружения может быть отображен на Чертеже (Схеме) комбинированным способом - в виде сочетания замкнутых и разомкнутых линий. А так же учитывая п. 27 Требований, в случае, если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, в технический план включаются координата центра такой окружности и значение радиуса (например, в случае, если сооружение является скважиной, резервуаром, колодцем и тому подобным).
2. Не указан радиус, предусмотренный п.33 Приказа Минэкономразвития РФ от 23.11.2011г. №693 -если контур сооружения представляет собой окружность, в соответствующих графах таблицы указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 метра.
3. Координаты сооружений представлены не в МСК – 86.

