

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.



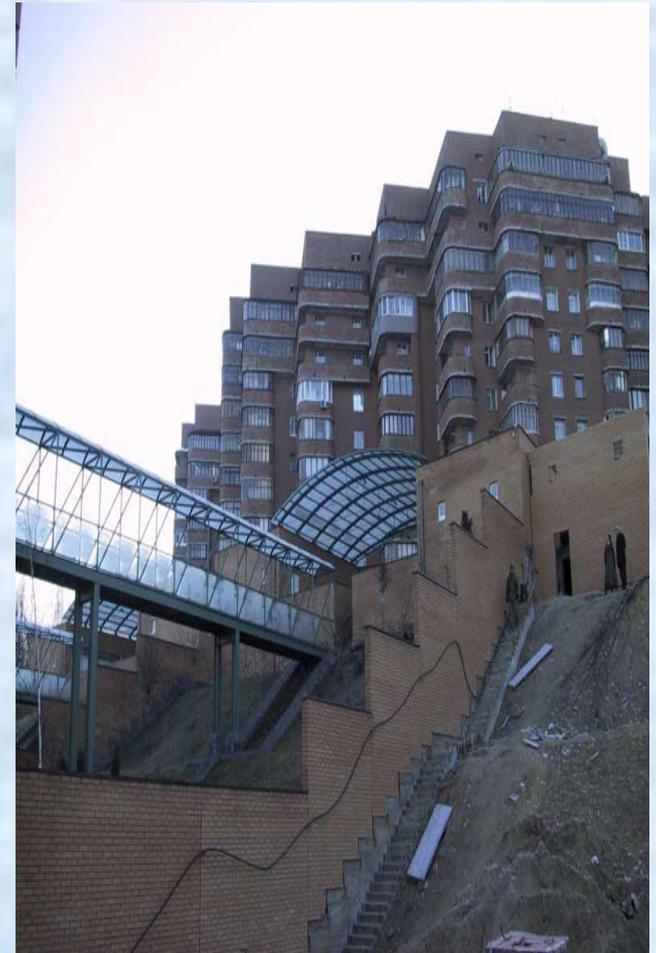
Общие ошибки

- 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.

