



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

О.А. Федорова № *53-1745/2020*

на № _____ от _____

Директору
Ассоциации «Национальная палата
кадастровых инженеров»

Федоровой О.А.

ул. Таллинская, д. 32, к. 3, оф. 10,
г. Москва, 123458

О рассмотрении обращения

Уважаемая Ольга Анатольевна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) по результатам рассмотрения Вашего обращения от 03.03.2020 № 110, сообщает следующее.

Управление на регулярной основе осуществляет анализ принимаемых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете, в том числе с одновременной регистрацией прав. При проведении такого анализа установлено, что одной из основных причин принимаемых решений о приостановлении/отказе в кадастровом учете, в том числе с одновременной регистрацией прав, по-прежнему остается низкое качество подготовки документов кадастровыми инженерами (межевых и технических планов, актов обследования). С учетом поручения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Управлением типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, классифицируются по трем группам. К первой группе относятся технические ошибки, ко второй группе – ошибки, связанные с нарушением требований, установленных

нормативно-правовым регулированием, к третьей группе – ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

В 2019 году большинство ошибок, относящихся к первой группе, связано с описками, опечатками и наличием противоречивых сведений в разделах, в том числе в графической и текстовой части межевого плана, технического плана, акта обследования. В результате наличия ошибок большинство решений о приостановлении ГКУ были связаны с расхождением сведений между характеристиками объектов недвижимости, отраженными в межевом плане, техническом плане, акте обследования и характеристиками, отраженными в прилагаемых документах в части площади, протяженности, наименования и назначения, адреса, вида объекта недвижимости, кадастровых номеров, кадастрового квартала, категории земель, координатного описания и местоположения границ земельных участков.

В ходе анализа типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования, установлено следующее:

1. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана (далее – МП), связано со следующими нарушениями:

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводятся или некорректно приводятся обоснования изменения площади, конфигурации земельного участка (далее – ЗУ), местоположения уточненных границ ЗУ, в том числе при подготовке МП в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ЕГРН ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в МП информации о выявленной реестровой ошибке (п. 13, 69, 70 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № 921);

- в составе приложений МП отсутствует документа, подтверждающий присвоение адреса ЗУ (п. 49 Приказа № 921);

- в Акте согласования отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон о кадастровой деятельности) (п.п. 83, 84, 85, 87 Приказа № 921);

- приложенные в МП электронные образы документов не отвечают предъявляемым требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочесть текст (п. 18 Приказа № 921);

- категория земель и (или) вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанные в МП, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в составе приложений МП (п. 50, 51 Приказа № 921);

- в разделе «Схема расположения земельных участков» МП не указаны границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах (п. 76 Приказа № 921);

- не приводится либо указывается неполный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости (п. 35 Приказа № 921);

- в состав приложений к МП не включены документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, а также документы, предусмотренные п. 24 Требований к подготовке межевого плана, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п. 22, 24, 25 Приказа № 921).

2. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (далее – ТП), связано со следующими нарушениями:

- в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено ч. 14 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон о регистрации недвижимости) (п. 11, 57 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Приказ № 953);

- характеристики объекта недвижимости, указанные в ТП, не подтверждаются документами, на основании которых они внесены в ТП;

- в составе приложений ТП отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту капитального строения, помещению (п. 7 п. 43 Приказа № 953);

- ТП помещения подготовлен на основании акта приемочной комиссии, при этом проект перепланировки помещения в составе ТП отсутствует (п. 20 Приказа № 953);

- несоответствие графической части ТП графической части документов, на основании которых подготовлен ТП (п. 51 Приказа № 953);

- приложенные в ТП электронные образы документов не отвечают предъявляемым требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочесть текст (п. 21 Приказа № 953).

Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке Актов обследования, связано со следующим нарушением:

- в составе приложения Акта обследования, в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы,

подтверждающие факт прекращения существования объекта недвижимости (п. 3, 9 приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»).

Управлением по информации, предоставленной филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, подготовлены рейтинги кадастровых инженеров во исполнение п. 3 Протокола заседания Рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по ГКУ и (или) ГРП на недвижимое имущество от 14.04.2017 № 1, а также рейтинг кадастровых инженеров, сформированный по решениям об отказе в осуществлении ГКУ и (или) ГРП, принятым с 01.07.2017 по 30.09.2017, в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные решения о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в п. 19, 25, 28-32, 34, 42, 45 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости.

Данные рейтинги и перечень типовых ошибок направляются в СРО КИ на постоянной основе в установленном порядке.

Кроме того, во исполнение решения, принятого Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии на селекторном совещании под председательством заместителя руководителя Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии М.С. Смирнова по вопросу организации контроля за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров от 02.02.2018 № МС/1-ПР, Управление ежеквартально направляет в саморегулируемые организации кадастровых инженеров аналитическую информацию о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов, а также информацию о нарушениях законодательства в сфере кадастровой деятельности, допущенных конкретными кадастровыми инженерами, послуживших основаниями для вынесения решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Указанная информация предоставляется в Отдел филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве.

В 2019 году в адрес саморегулируемых организаций кадастровых инженеров направлены письма от 05.04.2019 № 5920/2019, от 09.07.2019 № 11595/2019, от 11.10.2019 № 17401/2019.

По результатам рассмотрения указанной информации саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров принята к сведению аналитическая информация в целях использования в дальнейшей работе при проведении консультационной и методической работы с кадастровыми инженерами.

По фактам нарушениях законодательства в сфере кадастровой деятельности, допущенных конкретными кадастровыми инженерами, саморегулируемыми организациями проведены проверки, по результатам которых приняты решения об отказе в применении мер дисциплинарного воздействия в отношении кадастровых инженеров, об освобождении кадастровых инженеров от дисциплинарной ответственности при установлении фактов нарушений, а также приняты меры дисциплинарного воздействия в отношении кадастровых инженеров, допустивших нарушение.

Заместитель начальника отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



Ю.Д Батталова