



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

02 ДЕК 2019 № 50-700-10-11310/1902

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
(по списку)

Кадастровым инженерам  
(по списку)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) и его территориальные отделы осуществляют государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Важно отметить, что осуществляя государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав согласно положениям Закона о регистрации, а именно: части 1 статьи 26, пункту 3 части 1 статьи 29, части 1 статьи 64, статье 65 Закона о регистрации, решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных в орган регистрации прав документов.

По результатам мониторинга причин приостановления осуществления государственного кадастрового учета в отношении объектов недвижимости за истекший период 2019 года по настоящее время Управлением выявлено, что причинами, препятствующими осуществлению учетно – регистрационных действий, в 80% случаях от общего количества принимаемых решений о приостановлении/отказе осуществления государственного кадастрового учета является некачественная работа кадастровых инженеров, в части нарушения Требований к подготовке технических/межевых планов, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 и от 08.12.2017 № 921 (далее – Требования к ТП, Требования к МП).

**1. При рассмотрении представленных документов (технических планов) в отношении объектов капитального строительства Управлением установлено следующее.**

Основными причинами, препятствующими осуществлению государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, (в процентном соотношении таких причин) являются:

- 76 % - технический план подготовлен с нарушением Требований к ТП;
- 17 % - наличия в ЕГРН сведений об ограничении прав на земельный участок, в границах которого расположен создаваемый объект капитального строительства;
- 6 % - иные причины.

При этом в части нарушения Требований к ТП (76 %) выявлены основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, а именно:

- нарушение пункта 43 Требований к ТП неверно заполняется строка «год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства», адрес (описание местоположения), сведения о наименовании и назначении объекта недвижимости, о номере и обозначении этажа на котором (которых) расположено помещение (помещения) раздела «Характеристики объекта недвижимости»;

- нарушение пункта 11 Требований к ТП и части 4 статьи 24 Закона о регистрации в состав технического плана не включается раздел «План этажа (этажей)»;

- нарушение пункта 52 Требований к ТП, при оформлении графической части технического плана не применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям к ТП;

- нарушение пунктов 51, 62 Требований к ТП не представляется Абрис и (или) размеры на Абрисе не соответствуют размерам, указанным на «Плане этажа», а также Абрис не содержит все размеры, необходимые для составления графической части;

- нарушение пункта 51 Требований к ТП в графической части технического плана выявляются противоречия в планировке помещений с представленной проектной документацией;

- нарушение пункта 2 Требований к ТП в технических планах содержатся сведения о помещениях не изолированных и не обособленных от других помещений;

- нарушение пункта 26 Требований к ТП неверно заполняется реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах»;

- нарушение пункта 34 Требований к ТП неверно определяется контур здания;

- нарушение пункта 66 Требований к ТП неверно указывается местоположение (контур) помещений;

- нарушение пункта 57 Требований к ТП на «Плане этажа» отсутствует масштаб;

- нарушение пункта 58 Требований к ТП на «Плане этажа» отсутствует информация о направлении сторон света;

- нарушение пункта 61 Требований к ТП не указывается тип этажа.

Также Управлением установлены случаи подготовки технических планов без наличия в составе приложения технических планов документов, установленных действующим законодательством.

Например, выявлены случаи подготовки технических планов в отношении объектов недвижимости вспомогательного использования без наличия документов, подтверждающих, что созданный объект недвижимости является вспомогательным и выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию по отношению к основному объекту.

Кроме того, в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается, что объекты недвижимости являются вспомогательными к основным зданиям, однако по сведениям ЕГРН на земельных участках, на которых расположены объекты, представленные к учету, другие строения отсутствуют.

**2. При рассмотрении представленных документов (межевых планов) в отношении земельных участков Управлением установлено следующее.**

Основными причинами, препятствующими осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков, (в процентном соотношении таких причин) являются:

- 72 % - нарушение части 10 статьи 22 Закона о регистрации и пункта 70 Требований к МП, связанное с необоснованным увеличением площади земельных участков при уточнении местоположения границ, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки без предоставления документов, подтверждающих заявленную площадь, местоположение и конфигурацию границ земельных участков.

В отдельных случаях сведения, содержащиеся в межевых планах относительно площади и местоположения границ земельных участков противоречат сведениям, содержащимся в представленных документах (генпланам, проектам организации и застройки территории), в разделе межевых планов «Заключение кадастрового инженера» отсутствует достаточное обоснование местоположения уточненных границ земельного участка на местности 15 и более лет и изменения площади земельного участка.

Учитывая указанное замечание, кадастровым инженерам при подготовке межевых планов в связи с уточнением площади и (или) границ земельного участка необходимо в обязательном порядке использовать документы, предусмотренные частью 10 статьи 22 Закона о регистрации, пунктом 70 Требований к МП, подтверждающие заявленную площадь и фактическое местоположение границ земельного участка. В случае отсутствия подтверждающих площадь и (или) границы земельного участка документов необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» указать меры, принятые кадастровым инженером по поиску таких документов с приложением ответов от уполномоченных органов об отсутствии запрашиваемых документов на хранении. Кроме этого, в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо приводить достаточное обоснование местоположения границ земельного участка на местности 15 и более лет с описанием конкретных

объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка.

Обращаем внимание, что, исходя из положений статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, кадастровый инженер несет ответственность за отражение в межевом плане сведений о фактическом местоположении уточненных границ земельного участка;

- 13 % - нарушение статьей 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), связанное с несоблюдением установленного порядка согласования местоположения границ земельного участка.

В актах согласования местоположения границ земельного участка зачастую содержится противоречащая сведениям ЕГРН информация относительно смежных землепользователей (например, указывают, что смежными являются земли, собственность на которые не разграничена, с целью обойти процедуру согласования). Согласование местоположения границ уточняемых земельных участков проводится путем проведения собрания заинтересованных лиц, без соблюдения условий, предусмотренных пунктом 1 части 8 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности, допускающих такой способ извещения. При этом в разделе межевых планов «Заключение кадастрового инженера» отсутствует достаточная информация о мерах принятых кадастровым инженером по поиску сведений о правообладателях смежных земельных участков и их контактных данных (пункт 62 Требований к МП).

Учитывая данное замечание, кадастровым инженерам необходимо осуществлять поиск информации о смежных землепользователях, в том числе с обязательным направлением запросов о предоставлении сведений из ЕГРН об объекте недвижимости и зарегистрированных правах, а также об адресе электронной почты или о почтовом адресе заинтересованных лиц. В разделе межевых планов «Заключение кадастрового инженера» развернуто отражать информацию о мерах принятых кадастровым инженером в целях установления информации о контактных данных смежных землепользователей;

- 8 % - нарушение пунктов 1,2 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), связанное с несоблюдением кадастровыми инженерами предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков при их образовании.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (пункт 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ).

В целях соблюдения требований земельного и градостроительного законодательства о предельных размерах земельного участка настоятельно рекомендуем кадастровым инженерам при подготовке межевых планов в связи

с образованием земельных участков руководствоваться данными градостроительных регламентов, входящих в состав утвержденных правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ). В случае отсутствия утвержденных ПЗЗ необходимо руководствоваться изданными уполномоченными органами нормативными актами, регламентирующими предельные размеры земельных участков.

Перечень утвержденных ПЗЗ территории муниципальных образований Московской области со ссылкой на сайт соответствующей администрации находится в открытом доступе телекоммуникационной системы «Интернет» на официальном сайте Комитета по Архитектуре и градостроительству Московской области. Кроме того, при подготовке межевых планов, возможно использовать сведения, размещенные на публичной части ресурса пространственных данных государственной информационной системы РГИС (Геопортал Подмосковья).

- 7 % - нарушение пунктов 3, 7 статьи 119 ЗК РФ, связанное с образованием земельного участка (либо с уточнением местоположения границ земельного участка), границы которого пересекают границы населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон, а также иных земельных участков.

В силу пунктов 20, 20.1, 21 части 1 статьи 26 Закона о регистрации выявленные в ходе автоматической проверки данных ЕГРН пересечения границ образуемого (уточняемого) земельного участка с границами другого земельного участка, населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон, являются безусловным основанием для приостановления учётно-регистрационных действий.

На основании изложенного, в целях осуществления государственного кадастрового учета кадастровым инженерам необходимо проводить предварительный пространственный анализ в части местоположения границ образуемого (уточняемого) земельного участка относительно границ населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон, а также иных земельных участков на предмет наличия/отсутствия их пересечения.

Обращаем внимание, что в части 11 статьи 22 Закона о регистрации, указаны признаки при наличии которых, квалифицируется пересечение границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов.

При этом в случае, если кадастровым инженером в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений с приложением корректных значений координат для последующего направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии таких ошибок (пункты 13, 69 Требований к МП).

Отмечаем, что вышеуказанные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических/межевых планов, носят системный характер, и приводят к увеличению количества принимаемых решений о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

Вместе с тем, кадастровые инженеры являются профессиональными участниками кадастровых отношений и за несоблюдение требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, несут административную и уголовную ответственность.

В соответствии с частью 1 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности кадастровый инженер может воспользоваться своим правом отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.

Отдельно следует отметить, что ранее в рамках осуществления полномочий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, Управлением в саморегулируемые организации кадастровых инженеров (далее – СРО КИ) направлялась информация о порядке внесения сведений об адресе в технический/межевой планы (письмо от 18.09.2019 № 50-70а-10-5655/19@).

При этом, в ходе проведения проверки документов, предоставляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, Управление регулярно выявляет случаи неверного (некорректного) внесения сведений об адресе в разделы технических/межевых планов.

На основании изложенного, рекомендуем повторно ознакомиться с вышеуказанным письмом.

Кроме того, Управлением в адрес СРО КИ направляются информационные письма о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами, а также сведения о нарушениях действующего законодательства кадастровыми инженерами, выявленных при проверке технических/межевых планов, подготовленных в отношении объектов недвижимости. Однако проведение указанных мероприятий не дает результатов по повышению качества документов, предоставляемых для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.

При этом осуществление учетно-регистрационных действий, а также исполнение плана мероприятий, предусмотренных Распоряжением Правительства Московской области от 30.06.2017 № 356-РП («Дорожная карта»), напрямую зависят от качества документов, подготавливаемых кадастровыми инженерами.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Закона о кадастровой деятельности на СРО КИ возложена функция своевременного информационного и методического сопровождения деятельности своих членов.

Таким образом, рекомендуем СРО КИ провести мероприятия, направленные на повышение качества документов, подготавливаемых кадастровыми инженерами, с учетом информации, изложенной в данном письме.

Руководитель

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Громова' (Gromova).

Т. А. Громова