



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел.(495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, <http://www.kadastr.ru>
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

21.01.2019 № 10-088-МС

На № _____ от _____

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров
(по списку)

по электронной почте

О направлении информации

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) в рамках мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету, проводимых Учреждением и его филиалами по субъектам Российской Федерации (далее – Филиалы) в соответствии с распоряжением Учреждения от 28.04.2017 № Р/015, сообщает следующее.

По результатам анализа ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, актов обследования (далее также – документы), проводимого Филиалами на ежемесячной основе, Учреждением подготовлен свод основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов (далее – Типовые ошибки) за IV квартал 2018 года (прилагается).

В результате анализа Типовых ошибок Учреждение выявило следующие наиболее часто встречающиеся ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов, связанные с нарушением требований к подготовке документов, необходимых для государственного кадастрового учета, установленных органом нормативно-правового регулирования:

1) в межевом плане:

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации

земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в межевом плане информации о выявленной реестровой ошибке (нарушение пунктов 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования к подготовке межевого плана));

- не приводится либо указывается не полный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка, в отношении которого подготовлен межевой план, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости (нарушение пункта 35 Требований к подготовке межевого плана);

- не обеспечивается считывание и контроль представленных данных по следующим причинам (нарушение пункта 18 Требований к подготовке межевого плана):

XML-документ межевого плана отсутствует в корне ZIP-архива межевого плана;

межевой план ранее был представлен с другим заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – Заявление);

кадастровые номера объектов недвижимости в межевом плане указаны с ошибками;

- неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый земельный участок (нарушение пункта 48 Требований к подготовке межевого плана);

- отсутствуют сведения о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (нарушение пункта 52 Требований к подготовке межевого плана);

- адрес земельного участка указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (нарушение пункта 49 Требований к подготовке межевого плана);

- отсутствуют сведения о смежных к объекту кадастровых работ земельных участках, местоположение границ которых уточнено в результате выполнения кадастровых работ, и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный к объекту кадастровых работ земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных к объекту кадастровых работ земельных

участках, указанные в разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка», противоречат сведениям о смежных к объекту кадастровых работ земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана (нарушение пунктов 60, 61 Требований к подготовке межевого плана);

- в разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка» отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности, нарушение пунктов 83, 84, 85, 87 Требований к подготовке межевого плана).

2) в техническом плане:

- не приводятся сведения о земельном участке либо указывается не полный перечень земельных участков, в пределах которых располагается объект недвижимости (нарушение подпункта 4 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования к подготовке технического плана));

- сведения о характеристиках объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанные в техническом плане не соответствуют таким сведениям, указанным в документах, на основании которых подготовлен технический план (нарушение пункта 41 Требований к подготовке технического плана);

- не обеспечивается считывание и контроль представленных данных по следующим причинам (нарушение пункта 21 Требований к подготовке технического плана):

XML-документ технического плана отсутствует в корне ZIP-архива технического плана,

технический план ранее был представлен с другим Заявлением,

кадастровые номера объектов недвижимости в техническом плане указаны с ошибками;

- адрес объекта недвижимости указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (нарушение подпункта 7 пункта 43 Требований к подготовке технического плана);

- сведения, содержащиеся в разделе «Характеристики объекта недвижимости», не соответствуют таким сведениям, содержащимся в документах, на основании которых подготовлен технический план;

- отсутствует подтверждение, что законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого подано Заявление, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в частях 8, 9, 10 статьи 24, части 5 статьи 71 Федерального закона от 13.07.2015

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно: проектной документации, разрешения на строительство, технического паспорта, разрешения на ввод). При этом технический план подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости (нарушение пункта 20 Требований к подготовке технического плана).

3) в акте обследования:

- в составе Приложения отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования объекта недвижимости; в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке акта обследования (нарушение пунктов 3, 9 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (далее – Требования к подготовке акта обследования));

- отсутствует заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости (нарушение пункта 10 Требований к подготовке акта обследования);

- отсутствуют сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости (нарушение пункта 6 Требований к подготовке акта обследования).

Кроме того, Учреждением выявлены ошибки, которые, по мнению Учреждения, допускаются кадастровыми инженерами по невнимательности, например:

- в межевой, технический план, акт обследования не вносятся необходимые сведения о кадастровом инженере (страховой номер индивидуального лицевого счета, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (нарушение пункта 30 Требований к подготовке межевого плана, пункта 26 Требований к подготовке технического плана, пункта 8 Требований к подготовке акта обследования);

- электронные образы документов, включенных в состав Приложения межевого, технического плана, акта обследования, не отвечают предъявляемым к ним требованиям (качество образа не позволяет распознать текст) (нарушение пункта 18 Требований к подготовке межевого плана, пункта 21 Требований к подготовке технического плана, пункта 13 Требований к подготовке акта обследования).

Также Учреждение считает необходимым отметить, что с использованием предварительной автоматизированной проверки документов в электронном сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера», размещенном на официальном сайте Росреестра, возможно осуществить предварительную проверку документов

на наличие следующих ошибок, наиболее часто допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов:

- обеспечение считывания и контроля представленных данных, в том числе по причине неверного заполнения в межевом, техническом планах сведений о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, повторяющиеся точки);

- корректность внесения в межевой, технический план кадастровых номеров объектов недвижимости (наличие ошибок: лишние цифры, двоеточия);

- корректность внесения в межевой план сведений о номере кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок.

Пунктом 8 части 6 статьи 30 Закона о кадастровой деятельности установлена обязанность саморегулируемой организации кадастровых инженеров по организации информационного и методического обеспечения своих членов. Учреждение считает целесообразным довести информацию о Типовых ошибках до сведения кадастровых инженеров, в том числе, провести с кадастровыми инженерами дополнительные мероприятия разъяснительного характера, направленные на снижение количества ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель директора



М.В. Семенова