



Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(по списку)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

Кадастровым инженерам

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Ставропольскому краю
ул. Ленина, 211а, г. Ставрополь, 355035
Тел.: (8652) 74-85-96, факс 74-85-93
E-mail: filial@26.kadastr.ru

(по списку)

www.kadastr.ru

ОКПО 51990429, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/263543001

18 МАЙ 2020

№ 0743/д.16/20

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые кадастровые инженеры!

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю (далее - филиал) проведен анализ причин принятия отрицательных решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) и выявлены следующие наиболее часто встречающиеся причины принятия органом регистрации прав отрицательных решений за апрель 2020 года.

1. Основной причиной приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков является не соответствие формы и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации, по положениям п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, в частности такие как:

- не указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде, использованных¹ при подготовке межевого плана в части сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети, в нарушение п. 31 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- указываются не актуальные значения предельных минимальных и максимальных размеров, а в Заключении кадастрового инженера содержится устаревшая информация о документах, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством, а также сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования, тогда как правилами землепользования и застройки установлены предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков для определенного вида разрешенного использования, в нарушение пункта п. 52 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- не указываются сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, либо в состав приложения межевого плана не включаются договоры либо соглашения заключаемые между собственниками земельных участков либо лицами, которым земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, если доступ обеспечен по средством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются, в нарушение пункта п. 55 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- в состав приложения межевого плана не включаются копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности), и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных ч.4 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности, - копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в нарушение п. 24 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- не верно указываются виды выполненных кадастровых работ, что нарушает п.27 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке».

2. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости) (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

3. При установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации), в том числе, если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках (ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации).

4. Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (квалификация - п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

5. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости) (п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

6. В результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

7. Изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (п. 31 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

8. В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. В соответствии с ч. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации

от 25.10.2001 № 136-ФЗ, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, тогда как кадастровыми инженерами осуществляется подготовка межевых планов в отношении таких земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В целях недопущения принятия отрицательных решений при осуществлении государственного кадастрового учета рекомендуем проанализировать наиболее часто встречающиеся ошибки и не допускать нарушение установленных действующим законодательством требований.

В связи с вступлением в силу Закона о регистрации Филиал обращает Ваше внимание на возможность использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», функционал которого направлен, в том числе, на сокращение отрицательных решений при осуществлении кадастрового учета.

В настоящее время на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии функционирует сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», через который осуществляется информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав, предусмотренное Законом о регистрации.

В соответствии со статьей 20 Закона о регистрации прошедшие предварительную автоматизированную проверку посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» межевой план, технический план, карта план территории и акт обследования могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав, с присвоением каждому документу уникального идентификационного номера (далее – УИН). Временное хранение осуществляется до предоставления соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в установленном Законом о регистрации порядке в орган регистрации прав, но не более трех месяцев.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленных им межевых планов, технических планов, карт-планов территории, актов обследования.

В случае, если межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования помещены на временное хранение в электронное хранилище, при представлении заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявитель вправе указать в заявлении УИН соответственно межевого плана, технического плана, акта обследования, временно хранящиеся в электронном хранилище, не представляя в таком случае межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования.

Подробнее о том, каким образом поместить межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования в электронное хранилище указано в

руководстве пользователя, размещенном в «Личном кабинете кадастрового инженера».

После помещения межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в электронное хранилище такому документу присваивается УИН.

В настоящее время формат номера УИН следующий:

XXXXX-XXXXXXXX,

где X – цифры.

Во избежание ошибок в номере УИН, которые могут возникнуть при передаче информации о номере УИН заказчику, рекомендуем кадастровым инженерам при передаче заказчику данной информации использовать бумажный носитель, например, распечатку, содержащую номер УИН, которую заказчик сможет использовать при подаче заявления в орган регистрации прав или МФЦ.

При передаче заказчику информации о номере УИН необходимо учитывать срок хранения межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в электронном хранилище, который в соответствии с Законом о регистрации составляет не более трех месяцев.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить отдельно удобство пользования электронным сервисом «Личный кабинет кадастрового инженера» не только для кадастровых инженеров, но и для заказчиков кадастровых работ, так как возможность использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», а именно: размещение межевого плана, технического плана, карта - плана территории и акта обследования в электронном хранилище, при обращении заинтересованного лица в многофункциональные центры с заявлениями о проведении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявителю достаточно указать в заявлении УИН соответственно межевого плана, технического плана, акта обследования, хранящихся в электронном хранилище, не представляя в таком случае межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования, уже прошедшего предварительную автоматическую проверку, что исключает вероятность возврата заявления и документов без рассмотрения государственного кадастрового учета в соответствии с частью 1 статьи 25 Закон о регистрации, за исключением случаев, когда ошибки были, допущенных сотрудниками МФЦ, осуществляющих прием документов.

Заместитель директора - главный технолог

 Е.А.Чужданов