



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УФО

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026  
тел.: (343) 295-07-00

E-mail: [filial@ural.kadastr.ru](mailto:filial@ural.kadastr.ru)

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

10.03.2022 № 4.5-05221-зк/22

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации

В целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной регистрацией прав, региональным отделением филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу (далее - Региональное отделение Филиала) осуществляется первичная проверка предоставляемых межевых планов, а также анализ ошибок, которые могут послужить основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельных участков.

По результатам проведенного предварительного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период с 01.02.2022 по 28.02.2022, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

При проверке межевых планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке межевых планов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требования №921), а также использование неактуальных сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) при подготовке межевого плана.

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах межевых планов, и документах, включенных в состав приложения межевых планов, выявляются противоречия в характеристиках земельного участка (вид разрешенного использования, \* описание местоположения, кадастровые номера исходных земельных участков, способ образования).

В нарушение п.49, п.50, п.51 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются решения (акты) органов государственной власти или органов местного самоуправления, подтверждающие установленные в отношении земельных участков дополнительные характеристики (адрес, категорию земель, вид разрешенного использования).

При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и подготовке соответствующих межевых планов, кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.70 Требований №921 и ч.10 ст.22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации). Преимущественно в разделе межевых планов «Заключение кадастрового инженера» кадастровыми инженерами не приводится обоснование уточняемых границ земельных участков, изменения конфигурации или площади.

В случае подготовки одного межевого плана по образованию земельного участка с одновременным уточнением местоположения границ (части границ) смежного земельного участка, кадастровым инженером не приводится обоснование уточняемых границ смежного земельного участка. В межевом плане отсутствуют

сведения о документах, подтверждающих местоположение границ смежного земельного участка.

В нарушение п.35 Требований №921 при формировании межевого плана кадастровыми инженерами не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке. В отдельных случаях кадастровыми инженерами приводится информация о расположении в пределах земельного участка объектов недвижимости, координатное описание которых соответствует расположению в границах иных земельных участков.

При проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами не учитываются координаты характерных точек границ земельных участков, являющихся смежными с уточняемым или образуемым земельным участком, что приводит к возникновению незначительных пересечений земельных участков, либо «разрывам» между смежными земельными участками.

В нарушение п.52 Требований №921 в межевых планах не указываются предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры.

Выявлены случаи формирования межевых планов, в приложении которых отсутствуют документы, обязательные для включения в соответствии с п.22, п.25 Требований №921: согласие на обработку персональных данных, решения об утверждении проекта межевания территории, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков.

Кадастровыми инженерами допускаются ошибки при оформлении XML-файлов межевых планов: неверное наименование XML-файлов, повторяющиеся точки, неверное заполнение атрибутов XML-файлов в отношении смежных земельных участков, неверное описание координат внутренних контуров земельных участков и т.п.

В состав приложения межевых планов включаются документы, не обеспечивающие их читаемость.

Выявлены случаи формирования межевых планов, подготовленных на основании Схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема ЗУ на КПТ), подготовленных в нарушение ч.9, ч.10 ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в форме документа на бумажном носителе в случае формирования земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, в случае предоставления юридическим лицам, либо гражданам по результатам проведения торгов.

При этом, \*положениями статьи 11.10 ЗК РФ формирование Схемы ЗУ на КПТ может осуществляться в форме бумажного документа исключительно в случае обеспечения подготовки схемы **гражданами** в целях образования земельного участка для его дальнейшего предоставления без проведения торгов.

Кадастровыми инженерами предоставляются документы для осуществления государственного кадастрового учета без предоставления нотариально удостоверенной доверенности при отсутствии соответствующих полномочий в договоре подряда.

Считаем необходимым отметить, что количество данных видов ошибок возможно существенно снизить при проведении предварительной автоматизированной проверки документов в электронном сервисе "Личный кабинет кадастрового инженера", размещенном на официальном сайте Росреестра.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

Согласно ч.1 ст.29.2 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований указанного закона, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в государственный кадастр недвижимости

вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

В соответствии с п.3 ч.8 ст.30 Закона о кадастре, саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль за соблюдением своими членами требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем письме, а также довести соответствующую информацию до кадастровых инженеров.

И.о. заместителя директора - начальника  
регионального отделения



Е.Е. Кашина