



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
(по списку)

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) 229-53-33

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

04.12.2020 № 4.5-33843-93/20

На № _____ от _____

О направлении информации

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за октябрь 2020 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

При проверке технических планов выявляются нарушения 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 – Требования №953) и XML-схеме, используемой для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, утвержденной приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее – Приказ № П/0163).

Основными причинами, послужившими основанием для принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав объектов недвижимого имущества, являются следующие:

- в нарушение п. 19 Требований № 953, сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) использованы в виде кадастрового плана территории;

- в нарушение п. 20 Требований № 953 в составе приложения технического плана отсутствуют копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения, в том числе сведения о наименовании проектной документации, об утверждении такой документации и при наличии - о внесении в такую документацию изменений, влияющих на результат кадастровых работ;

- в нарушение п. 20 Требований № 953 технические планы подготавливаются на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование подготовки технического плана на основании Декларации.

Кроме того, в состав приложения технического плана не включены копии документов, подтверждающих информацию безвозвратной утраты (отсутствия) разрешительной и (или) проектной документации в отношении заявленного объекта недвижимости.

- в нарушение п. 42 Требований № 953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются

неизменяемые характеристики объекта недвижимости;

- в нарушение пп. 4 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен.

Кроме того, указываются обособленные земельные участки, входящие в состав единого землепользования, а также земельные участки, которым присвоен статус «архивный».

- в нарушение пп. 5 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого расположен объект недвижимости, либо указывается «условный» кадастровый квартал;

- в нарушение пп. 7 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» адрес объекта недвижимости указывается не в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

При проверке межевых планов выявляются нарушения требований, 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).

Наибольшее количество решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав объектов недвижимости принято по следующим основаниям:

- в нарушение п.35 Требований №921 при формировании межевых планов кадастровыми инженерами не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке. Преимущественно кадастровыми инженерами не берутся во внимание объекты капитального строительства

(сооружения), отнесенные к условному кадастровому кварталу.

Кроме того, 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.

- в нарушение п.24 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании местоположения границ земельных участков;

- 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, подтверждающих установленные адресные характеристики, категорию земель, вид разрешенного использования земельных участков;

- в состав приложения межевых планов не включаются решения (акты) государственной власти, органа местного самоуправления об утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проекта межевания территории, проектной документации лесного участка;

- графические разделы межевого плана оформлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость (п.76, п.77 Требований №921);

- с нарушением оформляется акт согласования местоположения границ земельных участков, не указывается дата согласования границ заинтересованными лицами, приводятся неполные сведения о лицах, участвующих в согласовании;

- в нарушение п.85 Требований №921 в акте согласования местоположения границ уточняемого земельного участка не включаются сведения о правообладателе такого земельного участка;

- допускаются ошибки при оформлении XML-файла межевого плана,

приводящие к невозможности загрузки межевого плана, например, ошибки при указании наименования XML-файла, ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен и др.);

- 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". В частности, кадастровыми инженерами межевые планы формируются на основании документов, в которых местоположение границ уточняемого земельного участка не определено, например, свидетельство о государственной регистрации прав, договор купли-продажи земельного участка, решения (акты) органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка гражданам на том или ином виде права. В разделе "Заключение кадастрового инженера" обоснование уточняемых границ земельного участка не приводится, либо выражено недостаточно;

- 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);

- 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.

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.

Заместитель директора - начальник
регионального отделения



Э.Е. Засыпкин

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2
8 (3467) 960-446 (доб 2021)

Хайрисламова Наиля Рашитовна
Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (3467) 960-446 (доб 4014)