



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) 295-07-00

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

17.05.2021 № 4,5-10392-ЕК/21

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 с 01.03.2021 по 30.04.2021, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

При проверке технических планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке технического плана, 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).

В нарушение пп. 4 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства.

В нарушение пп.5 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» неверно указаны сведения о кадастровом квартале, в пределах которого (которых) располагается объект капитального строительства.

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.7 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» адрес объекта недвижимости указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе.

В нарушение п. 51 Требований №953 выявлено несоответствие графической части технического плана и графической части объекта недвижимости в представленных документах, на основании которых подготовлен технический план, либо в составе приложения отсутствует документ на основании которого подготовлена графическая часть технического плана.

В нарушение п.20 Требований №953

- технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование подготовки технического плана на основании Декларации;

- в составе приложения технического плана отсутствуют документы подтверждающие техническую приемку объекта в эксплуатацию;

- в составе приложения технического плана отсутствует документ на основании которого указана основная характеристика объекта недвижимости.

В нарушение п. 21 и п. 26 Требований №953 выявлены противоречия в части даты подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (даты завершения кадастровых работ), указанной в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» и даты заверения XML-документа усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

В нарушение п. 31 Требований №953 не указан кадастровый номер исходного объекта недвижимости и (или) способ образования объекта недвижимости.

В нарушение п. 28 Требований №953 и главы 5.6.5 Приказа № П/0163 в реквизите «2» раздела «Исходные данные» неверно указывается код системы координат который применяется при выполнении кадастровых работ.

При проверке актов обследования выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования №861)

В нарушение п. 9 Требований №861 в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» отсутствует информация об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Кроме того, в составе Приложения акта обследования копия вышеуказанного уведомления отсутствует.

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 требований к подготовке XML-файла межевого плана, установленных приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159.

При формировании XML-файла межевого плана кадастровыми инженерами допускаются ошибки, приводящие к невозможности загрузки межевого плана, например: ошибки при указании наименования XML-файла либо ZIP-архива межевого плана, ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен, при указании кадастрового квартала указывается неверное количество цифр и др.).

В XML-файла межевого плана, подготавливаемого в отношении земельного участка, являющегося по сведениям ЕГРН единым землепользованием, кадастровыми инженерами не заполняется атрибут <TransformationEntryParcel>, в котором должны указываться кадастровые номера входящих в состав единого землепользования участка, преобразование которых осуществляется.

В случае подготовки межевого плана в связи с образованием земельного участка (земельных участков) путем раздела земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах, кадастровыми инженерами не учитывается остаточная площадь исходного земельного участка. В отдельных случаях площадь исходного земельного участка не соответствует установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования предельным минимальным размерам, либо равна 0 кв.м.

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.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.

В нарушение п. 49 Требований в атрибуте <Address AddressOrLocation="1"> XML-файла межевого плана адрес (описание местоположения) участка указан как установленный. При этом, в состав приложения межевых планов документ об установлении адреса не включен;

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.

Графические разделы межевого плана оформляются с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображаются 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).

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 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" не приводится обоснование уточняемых границ земельного участка.

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.

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.

А также, при проверке межевых планов, выявлено неравенство координат образуемых земельных участков имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов, технических планов и актов обследования 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

Соколова Элина Фанисовна
Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (343) 295-07-17 (доб. 086-2014)

Веденева Наталия Михайловна
инженер I категории отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17