



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области
(Управление Росреестра
по Воронежской области)**

Генеральному директору
А СРО
«Кадастровые инженеры»

М. И. Петрушиной

ул. Таллинская,
д.32, корпус 3, офис10,
г. Москва, 123458.

info@roscadastre.ru

Донбасская ул., д. 2, г. Воронеж, 394026
Тел. 8(473) 272-00-00. Факс 8(473) 272-00-11
2.07.2018 № *04-9533-ЕА*

на № _____ от _____

О направлении информации

Управлением Росреестра по Воронежской области (далее – Управление) проведен анализ причин, послуживших основанием для приостановления (отказа) за 2 квартал 2018 года, осуществляемого в рамках реализации Распоряжения Росреестра от 16.03.2017 № Р/0037.

По результатам анализа выявлены типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана, технического плана и акта обследования за II квартал 2018 года и установлено следующее.

Кадастровую деятельность на территории Воронежской области в данный отчетный период осуществляли 370 кадастровых инженеров.

За отчетный период 248 кадастровых инженеров допустили нарушения требований при подготовке межевого плана, технического плана и акта обследования, что составляет 67 % от общего количества кадастровых инженеров, осуществляющих кадастровую деятельность на территории Воронежской области.

С учетом поручения Росреестра от 19.12.2017 №19-15010-ВС/17 типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, классифицируются на 3 группы.

К I группе относятся технические ошибки, ко II группе – ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-

правового регулирования, к III группе относятся ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

За II квартал 2018 года общее количество заявлений о государственном кадастровом учете объектов недвижимости (далее – ГКУ), в том числе по единой процедуре в результате рассмотрения которых принято решение о приостановлении кадастрового учета по выявленным типовым ошибкам составило 296.

Отношение количества заявлений о ГКУ, в том числе по единой процедуре, в ходе рассмотрения которых приняты решения о приостановлении по основаниям допускаемых ошибок к общему количеству составило:

- I группы – 62 (21 %);
- II группы – 219 (74 %);
- I и II группа одновременно – 15 (5 %);
- III группы – не выявлено.

1. В отчетный период большинство ошибок, относящихся к I группе, связано с описками, опечатками и наличием противоречивых сведений в разделах, в том числе в графической и текстовой части межевого плана, технического плана и акта обследования. В результате наличия ошибок большинство решений о приостановлении кадастрового учета были связаны с расхождением сведений между характеристиками объектов недвижимости, отраженных в межевом плане, техническом плане, акте обследования и характеристиками, отраженных в прилагаемых документах в части площади, протяженности, наименования и назначения, адреса, вида объекта недвижимости (далее – ОН), кадастровых номеров, кадастрового квартала, категории земель, координатного описания и местоположения границ земельных участков (далее – ЗУ).

2. В ходе анализа ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана, технического плана и акта обследования установлено следующее:

2.1. При подготовке межевого плана наибольшее количество ошибок связано с нарушением порядка согласования границ земельных участков (ст. 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»). В нарушение п.п. 22, 24, 25 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования №921) в состав Приложения часто не включены:

- копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании;
- документы, определяющие местоположение границ образуемого ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ;
- документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы ЗУ.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (приведено не корректно) обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке (п.п. 13, 69, 70 Требований №921), а форма и количество актов согласования не соответствует п.п. 82, 85 Требований №921.

Часто в межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921) или межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований №921).

2.2. Наибольшее количество ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами, при подготовке технического плана связано с нарушением части 1 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку технический план был подготовлен в отношении помещения или помещений (в том числе жилых), расположенных в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении.

Кроме того, в техническом плане приведены не все необходимые сведения о кадастровом инженере в нарушение п. 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 (далее – Требования №953), в состав Приложения к Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на ОН (ЗУ, в пределах которого расположен ОН), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя (п. 24 Приложения 4 Требований №953).

Выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в пределах ЗУ и (или) кадастрового квартала, содержащихся в разделе «Характеристики ОН», а также его графической части и результатах отображения ОКС на дежурной кадастровой карте, согласно указанным в техническом плане координатам, часто не указан кадастровый номер здания, в пределах которого расположено помещение машино-место (п.п. 34, 43 Требований №953).

2.3. Ошибки, связанные с подготовкой акта обследования, нарушают п.п. 3, 9 Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861, поскольку в состав Приложения не включены документы, подтверждающие прекращение существования ОН или являющиеся основанием для сноса ОН, при этом в реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования.

Полагаем, что наличие таких ошибок при подготовке технических и межевых планов недопустимо, в связи с чем, предлагаем провести работу с кадастровыми инженерами по исключению таких ошибок в будущем.

Направляем перечень ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке документов на государственный кадастровый учет по форме согласно Приложению №1.

Указанные недостатки являются причиной принятия решений о приостановлении в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», что влечет необходимость направления государственным регистратором Управления дополнительных запросов, затягиванию государственного кадастрового учета и регистрации прав, увеличению сроков предоставления данных услуг.

При этом в целях улучшения бизнес - среды на региональном уровне распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017г. № 147-р утверждены 12 целевых моделей, в том числе целевая модель – «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» и «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества».

Указанные целевые модели направлены на совершенствование учетно-регистрационных процедур, в том числе на снижение административных барьеров при предоставлении государственной услуги по регистрации прав, а также снижение количества приостановлений и отказов в осуществлении государственной регистрации прав.

Необходимой мерой для достижения высоких результатов в этом направлении является повышение профессионализма участников кадастрового учета, эффективное взаимодействие Управления и саморегулируемых организаций кадастровых инженеров по выявлению, пресечению и исключению ошибок, влекущих принятие решений о приостановлении.

В связи с вышеизложенным, в целях реализации целевых моделей «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» и «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества», снижения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, повышения качества предоставления государственных и муниципальных услуг, повышения профессионализма кадастровых инженеров формирования привлекательного инвестиционного климата в Воронежской области, полагаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров вышеизложенную информацию, принять меры по недопущению подобных ошибок при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета.

Дополнительно направляем рейтинг кадастровых инженеров, сформированный во исполнение п. 3 протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной

регистрации прав на недвижимое имущество за 2 квартал 2018 года по форме согласно Приложению №2.

О результатах рассмотрения и принятых мерах просим уведомить Управление.

Приложение: в электронном виде.

Руководитель



Е.П. Перегудова

Ещенко Надежда Григорьевна
8(473)264-93-43