

1. Белоусова Галина Сергеевна.
2. Бодрова Екатерина Ивановна.
3. Бондаренко Сергей Николаевич.
4. Бородин Наталия Валерьевна.
5. Булгакова Светлана Васильевна.
6. Воликов Владимир Иванович.
7. Глайборода Игорь Александрович.
8. Колесников Тимофей Владимирович.
9. Мялкина Анжелика Владимировна.
10. Никитин Александр Александрович.
11. Павлова Лариса Анатольевна.
12. Палагин Владимир Иванович.
13. Плотникова Наталья Ивановна.
14. Подставкин Виталий Александрович.
15. Субботин Андрей Юрьевич.
16. Сухарева Татьяна Николаевна.
17. Трубникова Ольга Витальевна.
18. Тяжлов Алексей Анатольевич.
19. Фоминова Юлия Павловна.
20. Хельменко Вячеслав Викторович.
21. Чаусова Татьяна Федоровна.
22. Широких Александр Николаевич.
23. Сыромятникова Екатерина Васильевна.

Тема: *Нарушения, связанные с ненадлежащей подготовкой кадастровыми инженерами межевых планов, послуживших основанием для приостановления кадастрового учета*

Как уже неоднократно было отмечено ранее, на предыдущих совещаниях, подготовка межевых планов с 01.01.2017 г. должна осуществляться с учетом требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), положений Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Ст. 25 Закона о регистрации установлены основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения.

Ст. 26 Закона о регистрации установлены основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Ст. 27 Закона о регистрации предусмотрено основание для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В настоящее время подготовка межевых планов осуществляется с использованием 6 версии XML-схемы, утвержденной Приказом Росреестра от 06.04.2016 г. № П/0159. Описание структуры размещено на портале Росреестра.

Однако, до настоящего момента в орган регистрации прав с заявлениями предоставляются межевые планы, подготовленные с нарушениями норм действующего законодательства. Каждый такой межевой план не позволяет осуществить учетные действия в отношении заявленного объекта недвижимости, по результатам рассмотрения представленных документов – в последующем государственным регистратором принимается либо решение о приостановлении, либо представленные заявления и документы остаются без рассмотрения.

К сожалению, не всегда кадастровые инженеры быстро реагируют на звонки специалистов Филиала об устранении ошибок и предоставлении заявителями исправленных документов.

Мы уже не раз обращали внимание на сжатые сроки оказания госуслуг в части осуществления учетных действий.

Не стоит забывать, что кадастровый инженер, также является непосредственным участником оказания госуслуг, в случае, если учетные действия осуществляются на основании подготовленных им документов.

Также следует отметить, что подготовка МП должна осуществляться с использованием актуальных сведений ЕГРН.

Относительно допускаемых ошибок хотелось бы отметить следующее.

**Ошибки кадастровых инженеров – заявления о постановке на ГКУ, заявления  
о ГКУ и РП**

1	<p>В представленном межевом плане в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствуют сведения о реквизитах документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры в соответствии с действующим законодательством, и ссылка на источник их официального опубликования.</p> <p><b>Выписка из градостроительного регламента не является документом, устанавливающим предельные размеры.</b></p> <p>В XML-документе межевого плана не указываются сведения о предельных размерах земельного участка, установленных градостроительным регламентом.</p> <p>Содержатся противоречивые сведения относительно предельных размеров образуемых земельных участков (не соотв. инф-ции, размещенной на официальном сайте).</p>	<p>Согласно п. 22 Приказа 921, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются: 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.</p> <p>Согласно п. 52 Приказа 921 предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в реквизите "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством.</p> <p><b>Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера".</b></p>
2	<p>МП, подготовлен на перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности ф/л и земель, при этом разрешенный вид использования исходного земельного участка не соответствует видам разрешенного использования, указанным в подпункте 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ. (Бирюч,Новый Оскол)</p>	<p>3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, <b><u>находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства</u></b>, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.</p>
3	<p>Не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку.</p>	<p><u>пункты 55,56,57,104,105,106 Приказа 921</u></p>
4	<p>Значение координат образуемого земельного участка не соответствует значению координат исходного земельного участка.</p>	<p><u>п. 2 Приказа 921</u></p>
5	<p>С заявлением на выдел земельного</p>	

	участка не представлен документ, свидетельствующий о снятии возражений, поступивших в отношении образуемого земельного участка. В своем заключении кадастровый инженер ссылается на то, что они сняты.	
6	В МП не указаны реквизиты документов, на основании которых внесены сведения о категории земель и виде разр.использования (постановка на ГКУ).	<u>п.51 и п.52 Приказа 921</u>
7	Образуемые земельные участки не соответствуют предельным размерам, установленным градостроительными регламентами.	
8	В МП неверно указан способ образования земельного участка.	
9	В состав приложения МП не включен проект организации и застройки садоводческого товарищества. Согласно акта ОМСУ образование земельного участка осуществлялось в соответствии с вышеуказанным документом.	<u>п.22, п. 25 Приказа 921</u>

#### **Ошибки кадастровых инженеров – заявления на учет изменений ЗУ**

1	Указанная в Акте согласования смежная с уточняемым граница согласовывается с лицом, не являющимся собственником земельного участка (согласно ЕГРН земельный участок находится в собственности иного лица).	<u>ч. 3 ст. 39 221-ФЗ</u> <u>пункты 82-87 Приказа 921</u>
	Включенный в МП Акт согласования местоположения границ подготовлен позже даты подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером.	
	В МП указано, что уточняемый земельный участок граничит с землями общего пользования, согласно представленных координат – уточняемый ЗУ имеет смежество с земельными участками, стоящими на ГКУ.	
	В Акте согласования имеются неоговоренные исправления.	
	Местоположение границ уточняемого земельного участка от т.н1 до т. н1 согласовывается с лицом, не являющимся правообладателем земельного участка. Либо – согласование проведено с одним из дольщиков.	

	Обозначение характерных точек границ различно в Акте согласования и графической части МП.	
	В представленном межевом плане отсутствует раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка».	
	В Акте согласования местоположения границ земельного участка отсутствует дата согласования местоположения границ. Встречаются акты согласования, где отсутствует подпись кадастрового инженера.	
2	МП подготовлен на уточнение местоположения границ одного земельного участка, раздел «Заключение кадастрового инженера» подготовлен на совершенно другой земельный участок (вероятно кадастровый инженер скопировал текст и не отредактировал его).	
3	<p>Отсутствует обоснование повторного уточнения ранее установленных границ.</p> <p>В подготовленном межевом плане, в нарушение <b>ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации, п. 70 Приказа 921</b>, отсутствует информация о документах, определяющих местоположение границ земельного участка, использованных кадастровым инженером при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков.</p>	<p><b><u>ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации</u></b></p> <p><b>При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.</b></p> <p><b>В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.</b></p> <p><b>При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием</b></p>

природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

**Пункт 70 Приказа 921**

Выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения

		<p>уточненных границ земельного участка, содержащее, например:</p> <p>описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);</p> <p>сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).</p>
4	Границы уточняемого земельного участка пересекают границы другого земельного участка, стоящего на ГКУ. Причем, встречаются случаи, когда кадастровые работы проводил в отношении указанных объектов недвижимости один и тот же кадастровый инженер.	
5	В МП дублируется значение координат характерных точек границ/нарушена последовательность их внесения в раздел, что не позволяет осуществить загрузку межевого плана, представленного в связи с устранением причин приостановления.	
6	Текстовая часть межевого плана противоречит графической части (по представленным координатам уточняемый земельный участок имеет иную конфигурацию и расположен в другом кадастровом квартале).	
7	В Заключении кадастрового инженера указано, что уточнение местоположения границ проводится в связи с отсутствием сведений о координатах характерных точек границы земельного участка в кадастре, а по факту границы у уточняемого земельного участка имеются в реестре.	

**Общие причины – независимо от формы заявления**

1	Представленный с заявлением межевой план, подготовленный в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной	<p><b><u>Пункт 18 Приказа 921, ч. 12 ст. 22 Закона о регистрации</u></b></p> <p>Межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-</p>
---	---	--

	квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, не обеспечивает считывание и контроль представленных данных.	документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.
2	В состав приложения межевого плана не включается <b>согласие</b> заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных.	<p><b>п. 29 Приказа</b></p> <p>В случае внесения в реквизит "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" сведений о физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, <b>в котором заказчик</b> кадастровых работ (физическое лицо) <b>подтверждает свое согласие на обработку персональных данных</b> (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.</p>
3	В МП включена выписка из градостроительного регламента на другой земельный участок.	
4	В МП неверно указан кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок.	
5	Сведения о кадастровом номере ОКС указываются в разделе «Заключение	<b>п.35 Приказа 921</b>



	кадастрового инженера», а не в XML-документе межевого плана согласно требованиям.	
6	Границы образуемых/уточняемых земельных участков пересекают границы населенного пункта/муниципального образования. <b>Зачастую, границы были установлены на момент проведения кадастровых работ в отношении земельных участков.</b>	Заявителя, КИ не информируют об этом факте.
7	В межевом плане указывают среднюю квадратическую погрешность положения характерной точки (Mt), м не соответствующую требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».	п. 38 Приказа ч. 13 ст. 22 Закона
8	В реквизит "5" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в реквизит "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" не включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.	<b>п. 60 Приказа 921</b> <b>В реквизит "5" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в реквизит "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.</b>
9	В реквизите «1» раздела «Исходные данные» межевого плана не указаны наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде, в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети.	<b>п. 31 Приказа 921</b> В реквизит "1" раздела "Исходные данные" включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН. <b>В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной</b>

		<p>геодезической сети и пунктов опорной межевой сети указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.</p>
10	<p>В представленном межевом плане в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствуют сведения о реквизитах документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры в соответствии с действующим законодательством, и ссылка на источник их официального опубликования.</p>	<p>Согласно п. 22 Приказа 921, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются: 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.</p> <p>Согласно п. 52 Приказа 921 предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в реквизите "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством.</p> <p><b>Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».</b></p>
11	<p>При формировании XML-документа МП КИ используются неверные ветки, что в последующем является причиной незагрузки МП на этапе предоставления в орган регистрации прав с заявлением, а это, как уже было отмечено ранее, является основанием для оставления заявления и представленных с ним документов без рассмотрения в порядке п.1 ст. 25 Закона о регистрации.</p>	
12	<p>КИ не переименовываются файлы XML-документов МП при повторной сдаче документов.</p>	<p>После приостановления заново сдаются с другим заявлением.</p>

## **НАРУШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕНАДЛЕЖАЩЕЙ ПОДГОТОВКОЙ КАДАСТРОВЫМИ ИНЖЕНЕРАМИ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ И АКТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ, ПОСЛУЖИВШИХ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА (РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА).**

В целях исполнения Распоряжения Росреестра от 16.03.2017г. №Р/0037 по проведению мероприятий, направленных на снижение количества решений о приостановлении при проведении учетно-регистрационных действий, на постоянной основе осуществляется анализ ошибок, допускаемых, при подготовке технических планов и актов обследования, которые препятствуют проведению учетно-регистрационных действий.

Частью 13 статьи 24 и частью 3 статьи 23 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что:

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений;

Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

На сайте Росреестра размещены актуальные XML-схемы, необходимые для изготовления технических планов, а также актов обследования.

Как уже отмечалось ранее, до ввода в действие новых XML-схем в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» межевой план, технический план, акт обследования предоставляются в Росреестр в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем.

Сведения, предусмотренные нормативными правовыми актами по 218-ФЗ, но отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на сайте Росреестра XML-схем (например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер), следует указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера».

За 8 месяцев 2017 года в результате анализа документов, предоставленных в заявлениями в орган регистрации права были установлены следующие ошибки, являющиеся причиной увеличения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Рассмотрим, какие нарушения были выявлены при проверке.

Документ*	Содержание ошибки
Технический план	Технический план на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.
Технический план	В состав технического плана здания или сооружения включено разрешение на ввод объекта недвижимости, выданное после 13 июля 2015 года, тогда как

	требованиями для получения разрешения на ввод необходимо представления технического плана.
Технический план	В техническом плане вместо номера регистрации в реестре кадастровых инженеров указывают номер аттестата кадастрового инженера либо номер в реестре СРО.
Технический план	В состав Приложения технического плана не включено Согласие на обработку персональных данных.
Технический план	В состав технического плана не включен раздел "Приложение".
Технический план	Не указана дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта, центра пункта и его марки государственной геодезической сети или опорной межевой сети. Либо отсутствует информация об использовании сведений о ГГС или ОМС.
Технический план	В разделе "Характеристики объекта недвижимости" неверно указано количество этажей здания или сооружения, либо данные сведения вообще отсутствуют.
Технический план	Из технического плана помещения усматривается, что проведенная реконструкция в квартире повлекла за собой изменение границ контура здания, в котором расположена квартира. Следовательно, необходимо внесение изменения в здание.
Технический план	Противоречия в части указания кадастрового номера земельного участка ,в пределах которого расположено здание - по координатам один кадастровый номер, в техническом плане указан другой.
Технический план	В состав приложения Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), либо копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя.
Технический план	При подготовке технического плана на создаваемое в здании помещение, зачастую, кадастровый номер здания ошибочно указывают, как номер объекта недвижимости, из которого образуется помещение. Что приводит к <u>отрицательным</u> загрузкам и возврату заявления и приложенных к нему документов без рассмотрения.

Технический план	При подготовке технического плана жилого дома возникают проблемы в отношении включения площади гаража в площадь индивидуального жилого дома. Гараж включен в контур здания, а в площади здания не учтен.
Технический план	В отношении вступивших в законную силу судебных актов, согласно которым признается право на недвижимое имущество. <u>Технический план изготовлен на основании вступившего в законную силу решения суда, но Декларация об объекте недвижимости в состав приложения технического плана не включена.</u>
Технический план	Для оформления графической части технического плана должны применяться специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям. Вместе с тем, зачастую на плане этажа в помещениях не отображены двери, окна. Либо при отображении не указана ссылка на использованные условные обозначения.
Технический план	Согласно проектной документации сооружение или здание имеет подземные конструктивные элементы, которые в техническом плане либо не отображены совсем, либо отображены не верно.
Технический план	Встречаются технические планы, в которых указывают одновременно год завершения строительства и Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства, либо для технических планов, в отношении которых выдано разрешение на ввод, указывают год завершения строительства.
Технический план	В представленном пакете документов отсутствует план этажа.
Технический план	Технический план составлен в отношении помещения, которое представляет собой совокупность нескольких помещений, которые располагаются на нескольких этажах здания и не имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании; либо не расположены на смежных этажах; либо эти несколько помещений не являются смежными между собой.
Технический план	В случае подготовки технического плана в связи с образованием части здания, сооружения, помещения.  В результате "загрузки" технического плана по

	координатам возникает наложение частей сложного полигона - образуемая часть здания располагается на нескольких этажах.
Акт обследования	Отсутствует согласие собственника объекта недвижимости на снос, а также иные документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости или являющиеся основанием для сноса объекта недвижимости.
Технический план	При постановке на государственный кадастровый учет блоков в жилом доме блокированной застройки, разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности, будут являться основанием для такого учета.

В заключении хочу обратить Ваше внимание, что при проверке технических планов и актов обследования и выявлении замечаний, которые, по нашему мнению, могут быть устранены в рабочем порядке, специалисты кадастровой палаты и Управления Росреестра обращаются к исполнителю кадастровых работ. Просим Вас такие звонки не игнорировать и работать оперативно над устранением замечаний.

Таким образом, в целях недопущения затягивания учетно-регистрационных процедур при оформлении недвижимости, просим принять к сведению обозначенные выше положения нормативно-правовых актов, сведений о нарушениях, допускаемых при подготовке документов по результатам кадастровой деятельности.