Приложение

Типичные ошибки,

допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования за III квартал 2017г.

Во исполнение п.п. 3 плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету, по распоряжению ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.04.2017 №Р/015 филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Алтай (далее – Филиал), проведен анализ, поступивших документов за III квартал 2017г, с целью выявления основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.

При проведении анализа выявлено, что уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в основном принимаются по причинам:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п.7 ч.1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон о регистрации);

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации). Необходимо отметить, что количество уведомлений о приостановлении, принятых на основании п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, в сентябре значительно сократилось.

При проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, выявлены следующие нарушения:

**-** при подготовке межевых планов кадастровые инженеры не учитывают сведения, хранящиеся в государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства (п. 21 требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 28 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», далее – Требования к подготовке межевого плана);

- учитывая, что новые XML – схемы межевого плана, технического плана, акта обследования на данный момент не действуют, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указывать сведения, предусмотренные требованиями, но отсутствующие в соответствующих элементах, размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML – схем. Например, информацию о договоре на выполнение кадастровых работ, наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер. Указывают уникальный номер реестровой записи в ГСРОКИ, а свой номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, либо не указывают, либо указывают с ошибками (п. 30 Требований к подготовке межевого плана, п. 26 требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 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 к подготовке технического плана);

- в соответствии с п. 22 Требований к подготовке межевого плана, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, нормативные правовые акты, устанавливающие предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков. Выявлены нарушения, когда в межевых планах не указаны реквизиты документов, устанавливающие предельные минимальный и максимальный размеры, либо ссылка идет не на тот документ (случаи, когда уже приняты правила землепользования и застройки).

В соответствии с п. 8 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс), указано, что предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (ч. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса). Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, на которые не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами (ч. 2 ст. 11.9 Земельного кодекса);

- согласно п. 25 Требований к подготовке технического плана, п. 29 Требований к подготовке межевого плана, в состав Приложения обязательно должно включаться согласие на обработку персональных данных. Многие кадастровые инженеры при подготовке пакета документов не включают согласие на обработку персональных данных в состав Приложения;

- согласно п. 26 Требований, к подготовке технического плана и п. 30 Требований к подготовке межевого плана, в разделе «Общие сведения о кадастровом инженере», указываются сведения о кадастровом инженере. В документах отсутствуют сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);

- в разделах межевых и технических планов «Исходные данные» (п.п.31-33 Требований к подготовке межевого плана, п.п. 27- 29 требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 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 к подготовке технического плана), выявлены следующие нарушения:

а) не указываются реквизиты документов, на основании которых подготавливаются межевые и технические планы;

б) указанные пункты опорной межевой сети отсутствуют в документах, используемых при подготовке межевых и технических планов (кадастровых планах территории);

в) отсутствует информация о состоянии пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, картографической основе (в том числе, указано менее трех пунктов ГГС);

г) в реквизите «3» раздела «Исходные данные» не указывают номер в Государственном реестре средств измерений;

- в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточненного местоположения границ земельного участка либо наличия реестровой ошибки (п.п. 69-70 Требований к подготовке межевого плана). Отсутствует обоснование размеров, образуемых земельных участков (п. 13 Требований к подготовке межевого плана). При выявлении в сведениях государственного кадастра недвижимости ошибки в определении местоположения границы муниципального образования необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» обосновать результаты кадастровых работ (п. 69 Требований к подготовке межевого плана);

- сведения об адресе (описании местоположения) земельного участка указаны в межевом плане не в соответствии с ФИАС (не структурированы в соответствии с ФИАС). При отсутствии присвоенного объекту кадастровых работ адреса, в межевом плане указывается местоположение, структурированное в соответствии с ФИАС. В строке «Дополнительные сведения о местоположении земельного участка» указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельного участка (при наличии, п. 49 Требований к подготовке межевого плана);

- в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС), неверно присвоена нумерация помещений (подпункт 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана);

- виды разрешенного использования образуемых земельных участков не приводят в соответствии с установленным классификатором видов разрешенного использования (Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»);

- категорию, вид разрешенного использования приводят в нарушение пп.50 – 51 Требований к подготовке межевого плана. При образовании земельного участка путем раздела, необходимо указывать характеристики исходного земельного участка (ч. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса);

- в соответствии с п. 52 Требований к подготовке межевого плана, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» и в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» необходимо указывать предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка. Сведения в данных разделах указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера»;

- акт согласования местоположения границ земельного участка оформляется с нарушением установленных требований (например, отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, не указываются сведения обо всех смежных земельных участках) или в Приложении отсутствуют копии документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании (п. 24, пп. 83-85 Требований к подготовке межевого плана).

При подготовке документов кадастровые инженеры используют не актуальные сведения, что приводит к пересечению границ образуемых земельных участков с земельными участками, сведения, о которых содержатся в ЕГРН.

Выявлены случаи нарушения процедуры согласования, а именно:

- местоположение границ земельных участков не согласованы с заинтересованными лицами (ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее – Закон о кадастре);

- извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ опубликованы с нарушением ч. 9 ст. 39 Закона о кадастре;

- не выдерживаются сроки проведения собрания о согласовании местоположения границ земельных участков (ч.10 ст. 39 Закона о кадастре).

Земельные участки, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым земельным участкам, не имеют общих границ с образуемыми земельными участками.

В Приложение не включаются копии актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, содержащие сведения об обеспечении доступом образуемых (измененных) земельных участков к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования (п. 55 Требований к подготовке межевого плана).

С целью уменьшения отрицательных проектов уведомлений в филиале проводится следующая работа:

- сотрудниками отдела обеспечения учетно–регистрационных действий ежедневно рассылаются, подготовленные проекты уведомлений о приостановлении кадастровым инженерам, посредством e-mail;

- оказывается методическая помощь кадастровым инженерам, посредством телефонной связи и при личном обращении;

- на базе Филиала проводится регулярная работа с кадастровыми инженерами по ознакомлению с письмами Минэкономразвития, Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», направляемыми кадастровым инженерам, посредством e-mail;

- на базе Росреестра 17 августа 2017 г. проведено совещание с кадастровыми инженерами, осуществляющими профессиональную деятельность на территории Республики Алтай и проживающими в г. Горно-Алтайске, по теме «Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов»;

- в соответствии с утвержденным планом для кадастровых инженеров проводятся лекции и семинары, на которых постоянно уделяется внимание основным ошибкам, которые допускают кадастровые инженеры при подготовке межевых и технических планов и актов обследования.

Так, 20 сентября 2017 г. на базе Филиала проведена на платной основе лекция для кадастровых инженеров, на которой рассмотрены вопросы:

1) новые полномочия Филиала в части оказания информационных, справочных, аналитических и консультационных услуг, анализу программ и проектов;

2) оказание Филиалом услуги по выпуску квалифицированных сертификатов ключа проверки электронной подписи (электронная подпись изнутри, удостоверяющий центр, выдача и применение КСКПЭП);

3) ознакомление с возможностями предоставления услуг Росреестра в электронном виде;

4) типичные ошибки при подготовке межевых и технических планов, актов обследования объектов капитального строительства.

Необходимо отметить, что на лекции присутствовало 5 кадастровых инженеров (Р.Л. Абенова, А.С. Вишневская, Э.Н. Гордеев, А.И. Туромша, Е.С. Настина) из 92 действующих.

Извещения о проведении лекций и семинаров кадастровым инженерам рассылаются посредством e-mail. Предварительно каждого кадастрового инженера обзванивают и приглашают принять участие в том или ином мероприятии.