



Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(по списку)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(Управление Росреестра
по Республике Карелия)

ул. Красная, д. 31, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185910
телефон: (8142) 76-11-85, факс: (8142) 76-22-00
E-mail: Rosreg@karelia.ru

12.01 2018 г. № 00138

На № _____ от _____ 20 ____ г.

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее – Управление) направляет в Ваш адрес информацию о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в четвертом квартале 2017 года в ходе проведения анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете, с приложением рейтинга кадастровых инженеров, сформированного по показателям «доля принятых решений о приостановлении в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов» и «доля принятых решений об отказе в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов».

1) Представленный межевой, технический план, акт обследования в форме электронного документа при загрузке в программный комплекс не обеспечивает считывание и контроль представленных данных, так как при проверке на соответствие сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) выявлено, что данный пакет документов ранее уже был загружен в заявление, что влечет за собой нарушение пункта 18 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921 (далее — Требования к подготовке межевого плана), пункта 21 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 № 953 (далее — Требования к подготовке межевого плана), пункта

11 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (далее — Требования к к подготовке акта обследования).

Таким образом, при представлении документов после исправления ошибок и недочетов, кадастровый инженер должен присвоить новое имя пакету документов (GUID).

2) Перечень общих сведений о кадастровых работах, а также сведений о кадастровом инженере установлены п. 26 Требований к подготовке технического плана, п. 30 Требований к подготовке межевого плана, п. 8 Требований к подготовке акта обследования.

При этом выявлены случаи отсутствия всех сведений о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) в представленных для осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов.

3) При внесении сведений о координатах характерных точек границ земельного участка выявлено самопересечение полигона, повторяющиеся точки.

4) В межевом плане не указаны предельные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающие такие размеры, что влечет за собой нарушение пункта 52 Требований к подготовке межевого плана.

5) Вид разрешенного использования земельного участка, указанный в межевом плане, не соответствует перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно утвержденным правилам землепользования и застройки, что влечет за собой нарушение пункта 51 Требований к подготовке межевого плана.

6) В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует либо недостаточно корректно обосновано местоположение уточненных границ земельного участка, в том числе при наличии реестровой ошибки.

В частности, в данном разделе не содержатся следующие сведения:

- предложения кадастрового инженера по устранению выявленных реестровых ошибок, в том числе результаты необходимых измерений;
- информация о причине изменения площади, местоположения установленных ранее границ либо конфигурации уточняемого земельного участка в ходе пересчета в действующую систему координат МСК-10;
- обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в случае отсутствия в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе сведений о местоположении границ земельного участка либо отличия таких сведений от фактического местоположения границ земельного участка (в том числе с подтверждением фактического местоположения

границ земельных участков на местности в течение 15 и более лет с использованием картографических или иных материалов).

Кроме того, при наличии в соответствующем разделе межевого плана сведений о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, не указываются реквизиты документов, устанавливающих такие предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка (нарушены пункты 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана).

7) В графической части межевого плана не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения о местоположении границ которых подлежат уточнению (нарушен пункт 73 Требований к подготовке межевого плана).

8) В разделе «Схема расположения земельных участков» не указаны границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах, а также отсутствуют сведения о смежных земельных участках (п.п. 75, 76 Требований к подготовке межевого плана).

9) В межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства (нарушены пункты 83, 84, 86, 87 Требований к подготовке межевого плана).

10) В составе технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено 7, 9-70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

11) В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН (нарушен пункт 35 Требований к подготовке межевого плана).

12) В техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которых располагается объект капитального строительства (нарушен пункт 43 Требований к подготовке технического плана).

При этом выявлены случаи, когда одновременно подаются заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства, таким образом, в техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого располагается объект капитального строительства.

13) Если адрес объекту недвижимости присвоен в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов» (далее — Постановление), и отсутствует в ФИАС, в межевом/техническом плане заполняется строка «Адрес» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости (копия прилагается в составе Приложения межевого/технического плана).

В соответствии с подпунктом 7 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, пунктом 49 Требований к подготовке межевого плана сведения об адресе объекта недвижимости вносятся в межевой/технический план в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

При этом в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости заполняется строка «Местоположение объекта недвижимости», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение объекта недвижимости с указанием: слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).

В строке «Дополнительные сведения о местоположении объекта недвижимости» указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении объекта недвижимости (при наличии, например, наименование СНТ, номер квартала лесничества).

В ряде случаев кадастровый инженер заполняет сведения об описании местоположения объекта недвижимости (при отсутствии присвоенного адреса объекта) в строку «Адрес».

Также, следует отметить, что выявлены случаи, при которых сведения об адресах в техническом/межевом плане указываются не в соответствии с ФИАС. Таким образом, межевой/технический план подготовлены не в соответствии с требованиями пункта 49 Требований к подготовке межевого плана, пункта 43 Требований к подготовке технического плана.

14) В составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка (нарушены пункты 82, 85 Требований к подготовке межевого плана).

15) В состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении

кадастровых работ, отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (нарушены пункты 22, 24, 25 Требований к подготовке межевого плана).

16) В межевом плане отсутствуют сведения о смежных земельных участках и (или) сведения о реквизитах документов, подтверждающих право гражданина на смежный земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке). Также выявлены случаи, при которых сведения о смежных земельных участках, указанные в акте согласования местоположения границ земельного участка, противоречат сведениям о смежных земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана (нарушены пункты 60, 61 Требований к подготовке межевого плана).

17) В разделе «Чертеж земельного участка и их частей» межевого плана существующая характерная точка обозначена как вновь образованная точка (нарушен пункт 43 Требований к подготовке межевого плана).

18) В техническом плане указаны характеристики объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, наименование), однако документы подтверждающие данные характеристики не приложены к техническому плану (нарушен пункт 20 Требований к подготовке технического плана).

19) В соответствии с пунктом 29 Требований к подготовке межевого плана, пунктом 25 Требований к подготовке технического плана в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого/технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

- в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой);

- в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица - полное наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика. В отношении иностранного юридического лица указывается полное наименование и страна регистрации (инкорпорации).

В случае внесения в раздел «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, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (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. Однако в ряде случаев в составе Приложения представленного межевого плана не содержится согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

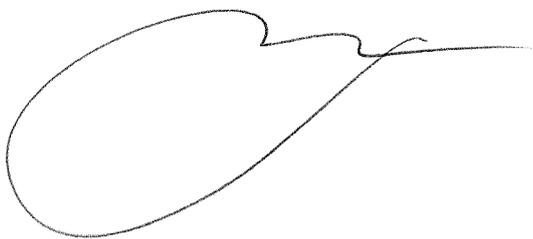
Таким образом, межевой/технический план подготовлены не в соответствии с требованиями пункта 29 Требований к подготовке межевого плана пункта 25 Требований к подготовке технического плана.

20) В разделе «Исходные данные» технического плана отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (нарушен пункт 28 Требований к подготовке технического плана).

21) Форма и содержание Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (нарушен пункт 85 Требований к подготовке межевого плана).

Приложение: в электронном виде в формате xls.

Руководитель



А.М. Кондратьева