



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Саморегулируемые организации

(по списку)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Ханты-Мансийскому автономному
округу – Югре

(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)
Мира ул., д. 27, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, Тюменская область, 628011
тел./факс (8-3467) 96-04-44, 96-04-45, 96-04-46 (доб. 2000)

E-mail: filial@86.kadastr.ru

ОКПО 52539151, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/860143001

04.04.2018 № 02-01-22/1752

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 за I квартал 2018 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов, актов обследования.

Основными причинами принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в отношении объектов недвижимости явились следующие.

1. Выявлены противоречия между сведениями, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком объекте недвижимости (п.49 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ (далее - Закон о регистрации). Так, кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов не учитываются все координаты характерных точек границ смежных земельных участков.

Данное обстоятельство в ряде случаев приводит к возникновению пересечений границ образуемых, изменяемых или уточняемых земельных участков с границами смежных земельных участков, что является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав (п.20 ч.1 ст.26 Закона о регистрации).

2. Границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).

Основными причинами принятых решений о приостановлении по данному основанию являются использование кадастровыми инженерами неактуальных сведений ЕГРН, либо неиспользование кадастровым инженером сведений о смежных земельных участках, например, кадастровым инженером при подготовке межевого плана используется только выписка ЕГРН в отношении уточняемого или изменяемого земельного участка.

В ряде случаев кадастровыми инженерами осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка с имеющимся пересечением его границ на границы земельного участка, в отношении которого кадастровые работы ранее не проводились (земельного участка с декларированной площадью), с соответствующим отражением данного факта в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В связи с тем, что действующим законодательством не допускается наличие пересечений границ земельных участков между собой, за исключением случаев, если земельные участки являются преобразуемыми, а также случаев, предусмотренных п.20.1 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, подготовку межевых планов с имеющимся пересечением границ образуемого, уточняемого, изменяемого земельного участка с границами смежных земельных участков считаем недопустимым.

3. Выявлены несоответствия формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 часть 1 статьи 26 Закона о регистрации).

Основными ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, можно выделить следующие:

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации земельных участков, местоположения границ уточняемых земельных участков, либо обоснование наличия реестровой ошибки (п.70 Требований №921);

- декларация об объекте недвижимости подготовлена с нарушениями требований, 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). Так, согласно п. 10 Требования, незаполненные строки реквизитов Декларации не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк). П. 11 Требования установлено, что в реквизите "Вид, назначение и наименование объекта недвижимости" в выбранных ячейках проставляется знак "V". При заполнении декларации указанные требования не соблюдаются;

- графические разделы межевого плана оформлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость;

- в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке (п.35 Требования №921);

- в техническом плане не указаны или указаны не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект капитального строительства (пп. 4 п. 43 требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953);

- в представленных документах (XML- схема межевого плана и акт органа местного самоуправления или государственной власти) имеются противоречия, в частности противоречия в части вида разрешенного использования, категории земель, номера кадастрового квартала;

- в XML-файле межевого плана неверно указан способ образования земельных участков, в частности, в случае образования земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в поле <Method> указывается код (значение) 4, соответствующий способу образования – перераспределение земельных участков;

- наименование XML-файла технического плана, акта обследования противоречит утвержденным требованиям. Согласно п. 2 приказа Росреестра от 30.09.2014 №П/456 имя файла XML-документа акта обследования должно иметь следующий вид act_*.zip, где act - префикс, обозначающий принадлежность информации файлу со сведениями Акт обследования; * - уникальный набор символов, соответствующий GUID. Приказом Росреестра от 25.06.2015 №П/338 (ред. от 13.10.2015) утверждена схема, предназначенная для формирования электронного документа – технического плана. Несоответствие наименований файлов указанным выше требованиям препятствует корректной загрузке XML-

документов в учетную систему и влечет за собой принятие решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета;

- в XML-файле межевого плана, технического плана адрес (местоположение) земельного участка, объекта капитального строительства указывается не в структурированном виде.

В соответствии с приказом Росреестра от 10.07.2015 №П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа», адрес земельного участка, который вносится на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, а также описание местоположения земельного участка, в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка, должны быть представлены в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС). В описание местоположения в обязательном порядке должны быть включены названия единиц административно-территориального деления или муниципальных образований, на территории которых располагается участок (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное). Аналогичные требования установлены приказом Росреестра от 25.06.2015 N П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов» для указания адреса объекта недвижимости в техническом плане.

Сведения об адресе (местоположении) земельного участка вносятся в поля структурированного адреса до максимально возможного уровня. Дополнительная часть адреса, которую не удалось структурировать, может быть указана в поле <Other> (Иное).

Данное требование кадастровыми инженерами не соблюдается, адресные характеристики земельных участков, объектов капитального строительства вносятся в поле <Other>.

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.

Директор



Р.Р. Лутфуллин

Хайрисламова Наиля Рашитовна
960444 (доб. 2014)
Полетаева Анна Воркнех
960444 (доб. 2034)