Приложение

Типичные ошибки,

допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования за I квартал 2018г.

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 I квартал 2018 г, 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).

При проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, выявлены следующие типы ошибок кадастровых инженеров:

технические ошибки;

ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования.

1. Технические ошибки:

1.1 тип межевого или технического планов не соответствует виду заявления (разделы XML – документов заполнены, в связи с изменением сведений об объектах недвижимости, а представлено заявление о постановке на государственный кадастровый учет);

1.2 XML – файл межевого или технического планов ранее был представлен с другим заявлением;

1.3 кадастровые номера объектов недвижимости, указаны в XML – файле межевых и технических планов, актов обследования с ошибками (указаны лишние цифры, двоеточия, пробелы).

2. Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

2.1 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);

2.2 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 ст.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);

2.3 в соответствии с п.22 Требований в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

После 11 августа 2017 г, в соответствии со ст.3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (далее – Закон № 137 – ФЗ, в редакции Закона № 280-ФЗ) при образовании земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подлежит согласованию с Министерством природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай, за исключением случаев, предусмотренных п.10. ст.3.5 Закона № 137 – ФЗ, в редакции Закона № 280-ФЗ.

Выявлены случаи отсутствия в составе межевых планов сведений о проведении согласования схем расположения земельных участков на кадастровых планах территории с Министерством природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай;

2.4 в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (п.35 Требований к подготовке межевого плана);

2.5 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»);

2.6 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);

2.7 категория и вид разрешенного использования приводятся 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);

2.8 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»;

2.9 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);

2.10 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);

2.11 проектная документация, на основании которой подготовлен технический план, не отвечает требованиям статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ (не утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации);

2.12  при подготовке технических планов кадастровые инженеры не учитывают необходимость обособленности и изолированности помещений. При проведении учета зданий, помещений в них, сооружений необходимо описывать реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

В соответствии с п.14 ч.2 ст.2 Федерального Закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

К помещениям распространяются требования изолированности и обособленности. Под обособленностью при этом подразумевается, что помещение должно быть ограничено строительными конструкциями (стены, пол, потолок). Под изолированностью подразумевается, что помещение не должно являться проходным (кроме мест общего пользования) и в него должен быть обеспечен доступ (отдельный вход или через помещения общего пользования).

В графе «3» реквизита «2», [графе «4» реквизита «3»](#sub_13031) раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура здания (части здания; Mt), сооружения (части сооружения; Mt), объекта незавершенного строительства (Mt), координат специальных меток (Mt) и (или) координат характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места (Mt), с подставленными в них значениями и результатом вычислений (п.34 и п.39 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);

2.13 в техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке в пределах, которых располагается ОКС, либо указаны не все земельные участки (п.43 Требований к подготовке технического плана);

2.14 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 (п/п 7 п.43 Требований к подготовке технического плана);

2.15 в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствуют сведения о существующих объектах капитального строительства, которые расположены в пределах земельного участка, указанного в техническом плане при создании нового объекта недвижимости на данном земельном участке.

[Раздел](#sub_1800) «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машиноместа, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных [пунктом 20](#sub_2020) Требований, и площади здания, помещения, машиноместа, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований, установленных на основании [части 13 статьи 24](garantF1://71029192.2413) Закона о регистрации, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в [разделе](#sub_1800) «Заключение кадастрового инженера» приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машиноместа, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав [Приложения](#sub_10300) (п.50 Требований к подготовке технического плана);

2.16 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.

2.17 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).

Выявлены случаи, когда смежную границу ранее учтенного земельного участка, вместо собственника согласует администрация, что является нарушением;

2.18 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).

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 в филиале проводится следующая работа:

сотрудниками отдела обработки документов и обеспечения учетных действий ежедневно рассылаются, подготовленные проекты о приостановлении кадастровым инженерам, посредством e-mail;

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

1 марта 2018 г. сотрудники отдела обработки документов и обеспечения учетных действий приняли участие в проведении единого дня консультаций. Проконсультировано 11 кадастровых инженеров, рассмотрено шесть обращений по вопросам оформления земельных участков и пять обращений, по вопросам оформления объектов капитального строительства;

28 марта 2018 г. на базе Филиала проведена лекция для кадастровых инженеров на платной основе, на которой рассмотрены вопросы:

1) внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости на основании решений (актов) органов местного самоуправления об установлении или изменении границ территориальных зон, а также внесение видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в определенной территориальной зоне;

2) перепланировка нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах;

3) использование электронных услуг в сфере кадастрового учета посредством сервисов, размещенных на официальном сайте Росреестра;

4) анализ типичных ошибок при подготовке межевых и технических планов, актов обследования объектов капитального строительства;

5) предварительная проверка межевых и технических планов на предмет соответствия действующему законодательству;

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.