

Анализ типовых ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении ими кадастровой деятельности

Наибольшее количество кадастровых инженеров осуществляющих деятельность в Рязанской области, входят в состав следующих саморегулируемых организаций:

- Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»;
- Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров»;
- Ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров».

Наиболее распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования, возникают по основаниям, предусмотренным пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). В том числе выявляются нарушения требований, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, от 18.12.2015 № 953, от 20.11.2015 № 861 (далее – Требования).

Основные ошибки:

- межевой план, технический план, акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных/отсутствует ЭЦП кадастрового инженера;
- отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, не приведены сведения, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет;
- в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование размера образуемого земельного участка, не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, не указаны реквизиты документов устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры земельных участков и ссылка на источник их официального опубликования;
- в xml-схеме неверно указан кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок;
- отсутствуют/некорректно указаны сведения об обеспечении доступа образуемого земельного участка к землям общего пользования;
- в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указаны либо неверно указаны кадастровые номера смежных земельных участков;
- в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с правообладателями смежных земельных участков;
- в межевом плане не заполнен реквизит «3» раздела «Сведения об

образуемых земельных участках» при образовании земельных участков в результате перераспределения;

- в межевом плане отсутствуют документы, предусмотренные п.25 Требований;

- адрес объекта недвижимости внесен в технический план/межевой план не структурировано, не в соответствии со сведениями ФИАС;

- не указан/неверно указан ОКС, расположенный на земельном участке;

- несоответствие сведений о площади объекта учета (объект капитального строительства) в представленных документах (декларация, техпаспорт, технический план, поэтажный план);

- в состав технического плана не включены копия необходимых документов, которые должны включаться в состав Приложения.

Также, часто выявляются ошибки, предусмотренные пунктами 20, 25, 27, 31, 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

По пункту 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации основной ошибкой является недостаточный анализ кадастровой основы: сведения о правообладателях и кадастровых номерах смежных с объектом учета земельных участков, указанные в разделах межевого плана, не соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН.