



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

08.08.2018 № 02-01-22/4829

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 II 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, при проверке межевых планов, выявляются несоответствия границ образуемых земельных участков с границами исходных земельных участков, либо границы образуемой части земельного участка выходят за границы земельного участка.

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

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

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.

В рассматриваемом случае возможно формировать межевой план с учетом положений, предусмотренных ч.2 ст.43 Закона о регистрации.

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);

- в разделе «Исходные данные» кадастровым инженером не приводятся реквизиты всех документов, используемых при проведении кадастровых работ;

- в разделе «Исходные данные» не указываются реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, используемых при подготовке технических планов, актов обследования;
- в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» не указывается обоснование подготовки технического плана для изменения сведения об объекте в связи с выявлением и исправлением реестровой ошибки в сведения ЕГРН;
- в состав приложения межевого плана не включаются копии документов, обязательных для включения (в соответствии с п.22, п.25 требований к подготовке межевого плана);
- 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 технического плана и проектная документация, декларация об объекте недвижимости) имеются противоречия в сведениях об объекте, в частности о площади или основной характеристике объекта недвижимости, номере кадастрового квартала, кадастровом номере земельного участка, количестве этажей;
- 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;

- обозначение границ существующего помещения в графической части технического плана не соответствует Требованиям №953 - границы существующего помещения обозначены на плане этажа сплошной линией красного цвета;

- 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;

- 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.

И.о. директора



Е.Е. Кашина



Хайрисламова Наиля Рашитовна
960444 (доб. 4014)
Полетаева Анна Воркнех
960444 (доб. 2034)