



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: filiat@86.kadestr.ru
ОКПО 52539151, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/860143001

10.10.2018 № 02-01-22/6068

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

Основными причинами принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета объектов недвижимости с одновременной регистрацией прав в отношении объектов недвижимости явились следующие.

1. Выявлены несоответствия формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 часть 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2018 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Доля решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и регистрации прав, принятых по данному пункту составила 68% от общего количества принятых решений о приостановлении.

В качестве основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов, послуживших основанием

Саморегулируемые организации

(по списку)

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 – реквизиты документов, определяющих (определявших) местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, наименование и реквизиты документов о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде;

- в состав приложения межевого плана не включаются копии документов, обязательных для включения, например, документы, определяющие (определявшие) местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, проектные документации лесных участков (в соответствии с п.22, п.25 требований к подготовке межевого плана);

- в случае подачи кадастровым инженером заявления и документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета с одновременной регистрацией прав, через портал государственных услуг или с использованием Web-сервисов, в нарушение положений, установленных ч.9 ст.21 Закона о регистрации, нотариальные доверенности и решения (акты) органов государственной власти и органов местного самоуправления заверены электронной подписью кадастрового инженера;

- 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;

- графические разделы технического плана подготовлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе при отображении частей контуров подземных, надземных элементов сооружений, границ существующих помещений, зданий (при осуществлении государственного кадастрового учета изменений основных характеристик объектов недвижимости);

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

- 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, адреса или описания местоположения земельного участка, номера кадастрового квартала;

- в представленных технических планах имеются противоречия в сведениях об объектах недвижимости и документах, на основании которых осуществлялась подготовка технического плана (проектная документация, декларация об объекте

недвижимости) в части указания площади объекта, основной характеристики объекта недвижимости, количества этажей здания;

- 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 целевое назначение лесного участка указывается в разделе в разделе «Адрес (или описание местоположения) участка» (<tAddressInpFullExt>) в поле <Other>. При этом, в соответствии с приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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» (далее – Приказ №П/367) сведения о целевом назначении лесов в XML-файле межевого плана должны быть указаны в поле <ForestUse>, сведения о категории защитных лесов – в поле <ProtectiveForest>.

2. 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.

При проверке технических планов выявляются несоответствия сведений о номере кадастрового квартала, кадастровых номерах земельных участков, в пределах которых расположен объект капитального строительства, и информации, содержащейся в ЕГРН.

Согласно позиции Минэкономразвития России для подготовки межевых, технических планов целесообразно использовать сведения ЕГРН, актуальные на дату не ранее начального срока выполнения работ, предусмотренного договором подряда на выполнение кадастровых работ (письмо Минэкономразвития России от 31.07.2015 №14-исх/11092-ГЕ/15).

Доля решений приостановлений, принятых по данному основанию составила 9% от общего количества принятых решений о приостановлении. Наиболее частой причиной таких нарушений является использование неактуальных сведений ЕГРН при подготовке межевых, технических планов.

3. 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). Доля решений о приостановлении, принятых по данному основанию, составила 13% от общего количества принятых органом регистрации прав решений о приостановлении.

Кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов не учитываются все координаты характерных точек границ смежных земельных участков.

Кроме того, кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов используются сведения ЕГРН, не являющимися актуальными на дату проведения кадастровых работ.

Данные обстоятельства приводят к возникновению пересечений границ образуемых, изменяемых или уточняемых земельных участков с границами смежных земельных участков.

Таким образом, качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов, технических планов и актов обследования существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, и, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг Росреестра.

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

Э.Е. Засыпкин

Хайрисламова Наиля Рашидовна
960444 (доб. 4014)
Полетаева Анна Воркнек
960444 (доб. 2034)