



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 Республике Алтай

пр. Коммунистический, д. 83/2, г. Горно-Алтайск,
Республика Алтай, 649000
Тел. (388-22) 2-01-31, факс: (388-22) 2-01-31
E-mail: filial@04.kadastr.ru
ОКПО 37421073 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/041143002

Л.9.01.2019 № 0015

На _____ от _____

Генеральному директору
Ассоциации СРО «ОПКД»
С. Р. Зырину
127055, г. Москва,
ул. Новослободская, д.20

О направлении информации

Уважаемый Сергей Рафаилович!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Алтай направляет Вам результаты проведенного анализа типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования за IV квартал 2018г.

Приложение на 5 листах.

Директор филиала

В.Н. Каверин

Типичные ошибки,
допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и
технических планов, актов обследования за IV 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 IV квартал 2018 г, с целью выявления основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.

При проведении анализа выявлено, что в IV квартале 2018 г уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в основном принимались 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).

1. При проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов

недвижимости, выявлены следующие ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

1.1 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 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», далее – Требования к подготовке межевого плана);

1.2 в соответствии с п.22 Требованиям 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 (случай, когда уже приняты правила землепользования и застройки).

1.3 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 (далее – ЕГРН, п.35 Требованиям к подготовке межевого плана);

1.4 виды разрешенного использования образуемых земельных участков не приводятся 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»);

1.5 категория и вид разрешенного использования приводятся в нарушение п.п.50 – 51 Требованиям к подготовке межевого плана. При образовании земельного участка путем раздела, необходимо указывать характеристики исходного земельного участка (ч.3 ст.11.2 Земельного кодекса);

1.6 в соответствии с п.52 Требованиям 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»;

1.7 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 земельными участками (п. 13 Требований к подготовке межевого плана);

1.8 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. Участились случаи, когда кадастровые инженеры допускают неоговоренные исправления при заполнении Акта согласования местоположения границ (п.24, п.п. 83-85 Требований к подготовке межевого плана);

1.9 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);

1.10 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, 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);

1.11 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 «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 Требований, и площади здания, помещения, машиноместа, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований, установленных на основании части 13 статьи 24 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 «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 (п.50 Требований к подготовке технического плана);

1.12 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, так же отсутствие в XML-файле межевого плана сведений о смежном земельном участке, на границе которого добавляется новая точка (новые точки), которые необходимо указывать в XML-файле при выполнении кадастровых работ по уточнению или образованию земельного участка, также приводит к пересечению вновь образованного или уточняемого земельного участка со смежным земельным участком, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

1.13 выявлены случаи нарушения процедуры согласования, а именно:

- местоположение границ земельных участков не согласованы с заинтересованными лицами (ч.3 ст. 9 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);

1.14 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).

2. С целью уменьшения отрицательных уведомлений в Филиале проведена следующая работа:

2.1 оказывалась консультативная помощь кадастровым инженерам по вопросам, связанным с подготовкой межевых и технических планов, посредством телефонной связи и при личном обращении;

2.2 проводилась предварительная проверка представленных документов кадастровыми инженерами на состав и соответствие действующего законодательства;

2.3 сотрудниками отдела обработки документов и обеспечения учетных действий ежедневно рассылались, подготовленные протоколы проверок

кадастровым инженерам, с выявленными причинами для приостановления, посредством e-mail;

2.4 проводился личный прием кадастровых инженеров, с целью дачи им предметных разъяснений относительно выявленных причин для приостановления, указанных в протоколах проверок межевых и технических планов и уведомлениях;

2.5 на базе филиала проводилась регулярная работа с кадастровыми инженерами по ознакомлению с письмами Минэкономразвития, Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», направляемыми кадастровым инженерам, посредством e-mail;

2.6 на базе Филиала 2 ноября 2018 г. проведена лекция на платной основе, на которой рассмотрены следующие вопросы:

1. Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке акта согласования.

2. Обзор изменений законодательства в сфере государственной регистрации права и кадастрового учета.

3. Определение координат характерных точек границ земельного участка.

4. Разное (вопросы – ответы);

2.7 на базе Филиала 29 ноября 2018 г. проведен семинар для кадастровых инженеров, где еще раз было уделено внимание оформлению раздела межевого плана Акта согласования местоположения границ земельного участка, в соответствии с действующим законодательством;

2.8 в Филиале работает рабочая группа по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

2.9 сотрудники Филиала принимают участие в заседаниях рабочей группы, созданной Управлением Росреестра, с целью проведения анализа принятых уведомлений о приостановлении (отказе).