



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
(по списку)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УФО

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 229-53-33

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

10.06.2020 № 4.5-15210-33/20

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 май 2020 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов и 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 69% от общего количества принятых решений о приостановлении.

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 нарушение п.19 требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 (далее –

Требования №953) при подготовке технических планов сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) использованы в виде кадастрового плана территории;

в нарушении п.20 Требований №953 технические планы подготавливаются на основании декларации об объекте недвижимости (далее - Декларация). При этом, обоснование правомерности подготовки технического плана на основании Декларации в разделе «Заключение кадастрового инженера» кадастровым инженером не приводится. Кроме того, в состав технического плана не включаются копии документов, подтверждающих информацию о безвозвратной утрате (отсутствия) разрешительной и (или) проектной документации в отношении заявленного объекта недвижимости;

в нарушении п.20 Требований №953 в состав приложения технических планов не включаются документы, подтверждающие техническую приемку объекта недвижимости в эксплуатацию;

в составе приложения технических планов отсутствует проектная документация, а также выявляются случаи формирования технических планов на основании рабочей документации;

в нарушение пп.4 п.4 Требований №953 в разделе технического плана «Характеристики объекта недвижимости» не указываются, либо указываются не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект капитального строительства;

выявлены случаи отражения в разделе «Характеристики объекта недвижимости» сведений о кадастровых номерах земельных участков, содержащихся в ЕГРН со статусом записи «архивная»;

в нарушение п.3 приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования №861) в составе Приложения акта обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости;

в нарушение п.9 Требований №861 в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» отсутствуют сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства. Кроме того, в составе Приложения акта обследования копия вышеуказанного уведомления отсутствует;

в нарушение п.35 приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования №921) при формировании межевых планов кадастровыми инженерами не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке. Исходя из анализа отраженных в межевом плане сведений, кадастровыми инженерами в большинстве

случаев, не берутся во внимание объекты капитального строительства (сооружения), отнесенные к условному кадастровому кварталу;

в представленных документах (XML файл межевого плана и акт органа государственной власти или органа местного самоуправления) выявлены противоречия в характеристиках земельного участка (вид разрешенного использования, описание местоположения, кадастровые номера исходных земельных участков, способ образования);

- при проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами не учитываются координаты характерных точек границ земельных участков, являющихся смежными с уточняемым или образуемым земельным участком, что приводит к возникновению незначительных пересечений земельных участков, либо «разрывам» между смежными земельными участками;

- в случае образования земельного участка путем преобразования (раздел с сохранением исходного в измененных границах, «классический раздел», объединения) кадастровыми инженерами не учитываются все координаты характерных точек границ исходного земельного участка, что приводит к возникновению ошибки, свидетельствующей о выходе границ образуемого земельного участка за границы исходного земельного участка. Аналогичная ошибка допускается кадастровыми инженерами в случае образования части земельного участка;

- в межевых планах в качестве метода определения координат земельного участка указывается «аналитический». При этом, исходя из представленных документов, данный метод не может быть использован в конкретном случае (образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо местоположение границы земельного участка не может быть определено с использованием характерных точек смежных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН);

- при подготовке межевых планов кадастровыми инженерами не учитываются положения, предусмотренные ч.9 ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которым подготовка Схемы земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема ЗУ на КПТ) осуществляется в форме электронного документа. В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает **гражданин** в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Органом регистрации прав выявляются случаи формирования межевых планов на основании Схемы ЗУ на КПТ в форме документа на бумажном носителе в случае предоставления юридическим лицам, что является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

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.

Заместитель директора - начальник
регионального отделения



Э.Е. Засыпкин

Хайрисламова Наиля Рашитовна
Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (3467) 960-446 (доб 4014)

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
И.о. заместителя начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2
8 (3467) 960-446 (доб 2021)