



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) 295-07-00

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

11.10.2021 № 4.5 - 28341 - 93/21

На № _____ от _____

О направлении информации

В целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной регистрацией прав, региональным отделением филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу осуществляется первичная проверка предоставляемых межевых планов, а также анализ ошибок, которые могут послужить основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельных участков.

Доля решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении земельных участков за сентябрь 2021 года составила 18% от общего количества поступивших обращений.

Наибольшее количество решений о приостановлении принимаются государственными регистраторами прав Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Управление) по основаниям, предусмотренным п.7 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), в связи с выявленными несоответствиями формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав, требованиям действующего законодательства. Доля решений о приостановлении, принятых по данному основанию, составляет 70% от общего количества принятых решений о приостановлении.

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за сентябрь 2021 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах межевых планов и документах, включенных в состав приложения межевых планов, выявляются противоречия в характеристиках земельного участка (вид разрешенного использования, описание местоположения, кадастровые номера исходных земельных участков, способ образования). В связи с выявленными противоречиями в документах в части установленных характеристик земельного (-ых) участка (-ов), являющегося (-ихся) объектом кадастровых работ, государственными регистраторами прав принимается 23% решений о приостановлений от общего количества принятых по п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации решений о приостановлении.

Преимущественно, ошибки допускаются при установлении вида разрешенного использования земельного участка. В отдельных случаях кадастровыми инженерами устанавливается вид разрешенного использования самостоятельно без учета данных, содержащихся в решении (акте)

уполномоченного органа. При этом, в нарушение п.51 требований к подготовке межевого плана, установленных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее - Требования), копии документов, подтверждающих новый вид разрешенного использования, в состав приложения межевого плана не включаются.

При проверке документов выявляются противоречия в части описания местоположения земельных участков. В отдельных случаях, при оформлении XML-файла межевого плана кадастровыми инженерами приводится информация об установлении в отношении земельного участка структурированного в соответствии с федеральной информационной адресной системой адреса (в атрибуте <Address AddressOrLocation> XML-файла межевого плана установлен коэффициент "1"). При этом, в нарушение п. 49 Требований, документ, подтверждающий адрес земельного участка, в состав приложения межевого плана не включается. Следует отметить, что в ряде случаев, исходя из содержания представленных документов, возможно сделать вывод о том, что в отношении земельного участка устанавливается не структурированный адрес, а описание местоположения.

Большое количество противоречивых сведений о характеристиках земельных участков допускается кадастровыми инженерами по невнимательности и отсутствию надлежащего контроля в отношении формируемых межевых планов.

При формировании межевых планов кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.35 Требований: не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке. В отдельных случаях кадастровыми инженерами приводится информация о расположении в пределах земельного участка объектов недвижимости, координатное описание которых соответствует расположению в границах иных земельных участков. Указанные причины послужили основанием для принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении в 19% случаев.

При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и подготовке соответствующих межевых планов, кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.70 Требований и ч.10 ст.22 Закона о регистрации. В частности, кадастровыми инженерами межевые планы формируются на основании документов, в которых местоположение границ уточняемого земельного участка не определено, например, свидетельство о государственной регистрации прав, договор купли-продажи земельного участка, решения (акты) органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка гражданам на том или ином виде права. В разделе "Заключение кадастрового инженера" не приводится обоснование уточняемых границ земельного участка.

В случае подготовки одного межевого плана по образованию земельного участка с одновременным уточнением местоположения границ (части границ) смежного земельного участка, кадастровым инженером не приводится обоснование уточняемых границ смежного земельного участка. В межевом плане отсутствуют сведения о документах, подтверждающих местоположение границ смежного земельного участка.

В случае формирования межевого плана в связи с устранением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, в разделе "Заключение кадастрового инженера" не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации земельного участка, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок.

Доля решений о приостановлении в связи с отсутствием обоснования уточнения границ, либо устранения реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, составила 15%.

При проверке межевых планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке XML-файла межевого плана, установленных приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159.

При формировании XML-файла межевого плана кадастровыми инженерами допускаются ошибки, приводящие к невозможности загрузки межевого плана, например: ошибки при указании наименования XML-файла либо ZIP-архива межевого плана, ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен, при указании кадастрового квартала указывается неверное количество цифр и др.).

В XML-файла межевого плана, подготавливаемого в отношении земельного участка, являющегося по сведениям ЕГРН единым землепользованием, кадастровыми инженерами не заполняется атрибут <TransformationEntryParcel>, в котором должны указываться кадастровые номера входящих в состав единого землепользования участка, преобразование которых осуществляется.

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 (доля решений о приостановлении - 20%), либо «разрывам» между смежными земельными участками (доля решений о приостановлении - 4%), либо выходу границ образуемого земельного участка (части земельного участка) за границы исходного земельного участка (доля решений о приостановлении - 4%).

Считаем необходимым отметить, что количество данных видов ошибок возможно существенно снизить при проведении предварительной автоматизированной проверки документов в электронном сервисе "Личный кабинет кадастрового инженера", размещенном на официальном сайте Росреестра.

Также, с использованием данного сервиса возможно осуществить предварительную проверку документов на наличие следующих ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов:

- обеспечение считывания и контроля представленных данных, в том числе по причине неверного заполнения в межевом, техническом планах сведений о

координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, повторяющиеся точки);

- корректность внесения в межевой, технический план кадастровых номеров объектов недвижимости (наличие ошибок: лишние цифры, двоеточия);

- корректность внесения в межевой план сведений о номере кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок.

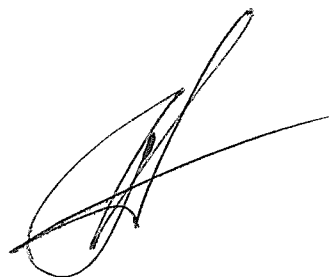
Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

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