

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Амурской области)
Пограничный пер., д.10, г. Благовещенск, 675000
Тел. (4162) 44-12-12, факс 44-12-13
E-mail: 28_upr@rosreestr.ru
ОГРН 1042800036730, ИНН 2801100402
14.01.2022 № 28-02/22/00254

Саморегулируемым
организациям кадастровых
инженеров

(по списку)

На № _____ от _____

О типовых ошибках кадастровых
инженеров за IV квартал 2021 года

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области (далее – Управление) во исполнение плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – решения о приостановлении (отказе)), утвержденного распоряжением Росреестра от 16.03.2017 №Р/0037, направляет Вам информацию о типовых ошибках кадастровых инженеров, осуществляющих профессиональную деятельность на территории Амурской области.

Основные ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, послужившие основанием для принятия решений о приостановлении (отказе), классифицированы Росреестром по трем направлениям:

- технические ошибки;
- ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования;
- ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

По итогам анализа принятых решений о приостановлении (отказе) за IV квартал 2021 года типовых технических ошибок, а также ошибок, не связанных с деятельностью кадастрового инженера, не выявлено.

Вместе с тем определены следующие ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования.

При подготовке технического плана на объект недвижимости нарушаются требования к его подготовке, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953:

- п. 20, в техническом плане указаны характеристики объекта недвижимости, номер кадастрового квартала, адрес, назначение, наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения, при этом документы, подтверждающие данные характеристики в состав Приложения технического плана не включены; технический план помещения подготовлен на

основании акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, при этом проект перепланировки в состав Приложения не включен;

- п. 34, технический план не содержит сведения обо всех образуемых объектах недвижимости; в техническом плане не указан кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован заявленный объект недвижимости, а также метод образования объекта недвижимости объекта недвижимости. Выявлены расхождения в сведениях о расположении объекта капитального строительства в пределах земельного участка и (или) кадастрового квартала, содержащихся в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части и результатах отображения объекта капитального строительства на дежурной кадастровой карте, согласно указанным в техническом плане координатам (объект расположен в пределах иного земельного участка и (или) иного кадастрового квартала);

- п. 43, в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект.

При подготовке межевого плана на объект недвижимости нарушаются требования к его подготовке, составу сведений межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921:

- п. 18, приложенные к межевому плану электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не обеспечивают визуальную идентичность его бумажному оригиналу, для сканирования не использован полноцветный режим, качество образа не позволяет прочитать текст); межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных; межевой план не подписан усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

- п. 22, в составе межевого плана отсутствует акт органа местного самоуправления, свидетельствующий об образовании заявленного земельного участка; в состав Приложения не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ; межевой план не содержит документ, подтверждающий факт наличия ошибки в документе, на основании которого сведения о земельном участке внесены в ЕГРН;

- п. 35, в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах в ЕГРН;

- п. 51, вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки;

- п. 55 в межевом плане отсутствуют сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;

- п. 70, не указаны документы, подтверждающие право на земельный

участок в заявленных границах, картографический материал, определяющий местоположение границ земельного участка при их уточнении;

- пп. 77, 78, чертеж, включенный в состав межевого плана, не обеспечивает читаемость местоположения характерных точек границ земельного участка, не отображает местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ земельного участка, частей земельного участка;

- пп. 82, 85, включенный в состав межевого плана Акт согласования по форме и содержанию не соответствует Требованиям к межевому плану; Акт согласования не подписан всеми заинтересованными лицами; в Акт согласования не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка; отсутствует Акт согласования; отсутствует акт органа об обеспечении доступа.

Кроме того, выявлены нарушения отдельных норм действующего законодательства, а именно:

- ч. 3 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, ч. 3 ст.39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными участками;

- ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», к межевому плану не приложены документы, подтверждающие формирование земельного участка в указанных границах или не включены документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки.

С учетом изложенного, в целях повышения профессионализма участников кадастрового учета, а также взаимодействия Управления, Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Амурской области (далее – Филиал) и саморегулируемых организаций кадастровых инженеров по выявлению, пресечению и исключению ошибок, влекущих принятие решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета рекомендуем кадастровым инженерам:

- принимать участие в обучающих и консультационных мероприятиях, лекциях, семинарах, рабочих встречах и совещаниях, организованных Управлением и Филиалом;

- оперативно взаимодействовать с органом регистрации прав для устранения замечаний до принятия решений о приостановлении;

- осуществлять предварительную автоматизированную проверку межевых и технических планов, актов обследования, карт (планов) объектов землеустройства посредством сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на официальном сайте Росреестра. Использование сервиса позволит повысить качество выполнения работ кадастровыми инженерами, сокращению ошибок и уменьшению количества отказов при внесении ими сведений в ЕГРН.

Принимая во внимание положения ст. 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон №221-ФЗ) в части осуществления саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований

Закона №221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ в области кадастровых отношений, просим Вас довести указанную информацию до кадастровых инженеров, входящих в состав Вашей саморегулируемой организации, принять меры по недопущению подобных ошибок при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета.

Дополнительно, для ознакомления направляем рейтинг кадастровых инженеров, сформированный по показателям «доля принятых решений о приостановлении в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов» и «доля принятых решений об отказе в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов».

Приложение: рейтинг кадастровых инженеров на 4 л. в 1 экз.

Руководитель Управления



С.В. Каташова