ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

(Управление Росреестра по Ивановской области)

Кавалерийская ул., д. 5, г. Иваново, 153013
тел. (4932) 31-79-33, факс (4932) 53-50-31
e-mail: 37_upr@rosreestr.ru

24 ИЮН 2021 № 8390

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением

Генеральному директору
Ассоциации Саморегулируемой
организации
«Объединение профессионалов
кадастровой деятельности»

С.Р. Зырину

Семеновский пер., д. 11, оф. 401
г. Москва, 107023

info@profcadastre.ru

Уважаемый Сергей Рафаилович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области (далее – Управление), доводит до Вас следующую информацию.

Управление как орган по контролю (надзору) является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

В силу действующего законодательства Российской Федерации, Положения об Управлении, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.05.2016 № П/263, в компетенцию Управления не входит контроль за деятельностью кадастровых инженеров, а также полномочия по привлечению кадастровых инженеров к ответственности.

Проведение межевых работ, кадастровых работ, подготовка технического плана как результата таких работ, находится в исключительной компетенции кадастрового инженера, который в силу статьи 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) несет ответственность за несоблюдение требований указанного закона, в том числе административную ответственность в соответствии с частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) либо

уголовную ответственность в соответствии со статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 части 8 статьи 30 Закона о кадастровой деятельности контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров требований указанного Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров осуществляет саморегулируемая организация кадастровых инженеров.

При осуществлении учетно – регистрационных действий в отношении объектов недвижимости должностными лицами Управления выявляются многочисленные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов.

Указанные ошибки являются основаниями для приостановления (отказа) в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

В связи с этим, проведение Вами анализа данных ошибок необходимо для осуществления мероприятий, направленных на снижение количества ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами.

Также обращаем внимание, что ряд членов Ассоциации Саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности» (далее – Ассоциация) часто допускают ошибки, указанные в приложении к данному письму.

На основании изложенного, Управление направляет в Ассоциацию для осуществления методической работы, в том числе в части проведения просветительской работы с кадастровыми инженерами и подготовки соответствующих стандартов профессиональной деятельности либо внесения изменений в существующие стандарты.

Приложение: на 2 л.

С уважением

Руководитель Л.П. Куксенко

Шеберстова Анна Владимировна
(4932) 31-79-59

030379

О наиболее часто встречающихся ошибках, допущенных кадастровыми инженерами при оформлении межевых и технических планов.

1. При уточнении местоположения земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении смежного земельного участка акт согласования местоположения границ должен оформляться на каждый земельный участок в отдельности.

2. Отсутствует согласование со смежными земельными участками, с земельными участками лесного фонда, дорогами. Согласование со смежными участками лесного фонда, дорог, органами местного самоуправления проводят посредством опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов, тогда как адреса Росимущества, Департамента дорожного хозяйства, Администраций являются общедоступными сведениями.

3. В Акте согласования местоположения границы земельного участка не указывают паспортные данные правообладателей смежных земельных участков.

4. В заключении кадастрового инженера не указано, что часть границы земельного участка граничит с землями общего пользования, согласование с которыми не требуется.

5. Формирование земельных участков на землях сельскохозяйственного назначения коллективно-долевой собственности, аренды, лесного фонда, водного фонда. Кадастровыми инженерами не используются проекты перераспределения на колхозы.

6. При проведении кадастровых работ по образованию земельных участков путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с/х назначения, кадастровым инженером не используются как проекты перераспределения, так и внутрихозяйственная оценка.

7. Основные положения 217-ФЗ Закона о ведении садоводства и огородничества: ответственным лицом за ведение делопроизводства в товариществе является его председатель, выписки из документов товарищества и копии должны быть заверены печатью товарищества и подписью председателя товарищества, Любые садоводческие, огороднические и иные некоммерческие товарищества обязательно должны быть зарегистрированы в налоговом органе. Протокол общего собрания членов товарищества должен быть составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства (кворум).

8. Декларация об объекте недвижимости заполнена от малолетнего ребенка; на обороте декларации не проставлена дата ее подготовки.

9. Протяженность сооружений указывается с десятыми.

10. Для разноуровнего здания не указано наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом.

11. Для садового дома в декларации указано назначение «нежилое».

12. Адрес объекта указывается не в соответствии с постановлением о присвоении адреса.

13. Технический или межевой план содержит не все сведения, либо не достоверные сведения о кадастровом инженере.

14. В заключении кадастрового инженера не приведены сведения о средней квадратической погрешности определения площади помещения, предусмотренной Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393.

15. Координаты характерных точек объекта недвижимости определены в системе координат, отличной от той, в которой ведется в ЕГРН кадастровый район.

16. Конфигурация помещений расходится с проектом или техническим паспортом.

17. Согласие на обработку персональных данных заполнено не заказчиком кадастровых работ.

18. Раздел здания на помещения с указанием здания в качестве преобразуемого объекта недвижимости.

19. После получения разрешения на ввод, в технический план вносятся изменения, и такой документ передается заказчику для подачи его в орган регистрации прав.

20. В целях устранения замечаний по приостановкам вносят изменения в ХМ-схему. При этом в декларации остаются прежние сведения.

21. Замена проектной документации рабочей, либо эскизами.

22. Нет обоснования использования декларации (при необходимой подготовке проектной документации).

23. Подсчет протяженности при проведении кадастровых работ. Подсчет погрешности определения протяженности.

24. Использование технических паспортов после 2013 года.

25. Указание года — 0000.

26. Включение в межевой или технический план при одних и тех же документов, но с разным содержанием.

27. Неверное заполнение ХМ-схем межевых и технических планов (не в соответствии с приказом). Данный вид ошибок самый распространенный.

28. 0шибки ФЛК по невнимательности кадастрового инженера, такие как:

- неверно указан кадастровый номер или такого кадастрового номера не существует, неверно указан кадастровый квартал; - указана связь с кадастровым номером несуществующего объекта недвижимости, или прописана связь с помещением; - не указан или неверно указан способ образования;

- не указан доступ;

- не заполнено разрешенное использование по документу.

29. При подготовке межевых планов не используются правоустанавливающие документы на земельный участок; при согласовании границ земельного участка неправильно устанавливаются правообладатели смежных участков.

30. При формировании земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, не используются проекты организации и строительства садоводческого товарищества.

31. В межевых и технических планах указываются не все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, либо не все сведения о земельных участках, в границах которых расположен объект здание, сооружение.

32. Извещение о проведении собрания заинтересованных лиц по согласованию границ земельного участка не всегда соответствует требованиям статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Примерной форме извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков, установленной приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 735.

33. Зачастую изготавливаются межевые и технические планы на основании судебных актов, не вступивших в законную силу. Необходимые судебные акты не включаются в состав межевого и технического плана.

34. В состав технического плана независимо от вида кадастровых работ не включаются План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения.

35. При осуществлении государственного кадастрового учета с одновременной регистрацией права на основании решения суда, которое не содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения согласно части 4 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в состав приложения к техническому плану не включается ни один документ, предусмотренный пунктом 20 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953), в частности декларация или проектная документация.

36. В отношении многоконтурных земельных участков и объектов капитального строительства не всегда правильно заполняются сведения об их местоположении.

37. В отношении объектов недвижимости, для строительства которых в соответствии с действующим законодательством не требуется получение разрешения на строительство, кроме технического заключения, содержащего информацию, что данный объект удовлетворяет требованиям пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, не включается ни один из документов, предусмотренных пунктом 20 Требований № 953.

38. При перепланировке помещения в многоквартирном доме Акт приемочной комиссии в составе технического плана отсутствует, что нарушает требования Жилищного кодекса РФ.

39. При осуществлении государственного кадастрового учета сооружений в состав технического плана не включается документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию.

40. При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты вспомогательного использования, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство (за исключением объектов, расположенных на земельных участках для ИЖС, ЛПХ, садоводства) в состав технического плана не включается проектная документация.