



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru
тел. 8 (495) 957-69-57

08 АПР 2022

№ 6993/2022

на № _____ от _____

О типовых ошибках
кадастровых инженеров

Уважаемые руководители!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в целях сохранения показателей, установленных в Целевой модели 2.2 «Профессионализм участников кадастрового учета», утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации в рамках реализации «дорожной карты» по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» (далее – Целевые модели) проводится проверка документов, подготовленных кадастровыми инженерами, осуществляющими деятельность на территории города Москвы, на соответствие требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) и иных нормативно-правовых актов.

Указанные целевые модели направлены на совершенствование учетно-регистрационных процедур, в том числе на снижение административных барьеров при предоставлении государственной услуги при проведении учетно-регистрационных действий, а также снижение

количества приостановлений/отказов в осуществлении учетно-регистрационных действий.

По результатам анализа поступивших в Управление документов, подготовленных кадастровыми инженерами, и принятых по ним решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и государственной регистрации прав за I квартал 2022 года было выявлено 1892 типовые и наиболее распространенные ошибки кадастровых инженеров, допущенных при подготовке межевых и технических планов, требования к подготовке которых установлены федеральными законами и утверждены приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к приказу № 921), от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к приказу № 953).

Исходя из анализа, среди основных причин, послуживших основанием для приостановления/отказа в проведении учетно-регистрационных действий, можно выделить следующие замечания:

1. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана при уточнении местоположения границ (далее – МП), связано со следующими нарушениями:

- при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка отсутствует документ, указанный в ч. 10 ст. 22 Закона о недвижимости или документы, включенные в состав Приложения МП, не подтверждают обоснование прохождения местоположения уточненных границ земельного участка (п. 70 Требований к приказу № 921);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП не приведено обоснование изменения площади, конфигурации и местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в межевом плане информации о выявленной реестровой ошибке (п. 13, 69, 70 Требований к приказу № 921);

- 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 ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных п. 20.1 ч. 1 ст. 26

и ч. 1 и 2 ст. 60.2 Закона о недвижимости) (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- в представленном МП указаны не в полном объеме (или не указаны) сведения об объектах недвижимости, расположенных в пределах исходного, измененного или уточняемого земельного участка, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости (п. 35 Требований к приказу № 921);

- 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 недвижимости, ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков путем перераспределения, объединения земельных участков или раздела земельного участка не уточнено местоположение границ исходных земельных участков (п. 20 Требований к приказу № 921, приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, согласно которому средняя квадратическая погрешность положения характерной точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов – не более 0,10 м);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков неверно указан вид разрешенного использования образуемого земельного участка (п. 51 Требований к приказу № 921);

- в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 Закона о недвижимости), на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 Закона о недвижимости) (п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков путем перераспределения, объединения земельных участков или раздела земельного участка в разделе «Чертеж земельных

участков и их частей» неверно приведено обозначение границ земельных участков (п. 78 Требований к приказу № 921);

2. Наибольшее количество типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (далее – ТП), связано со следующими нарушениями:

- в нарушение п. 34 Требований к приказу № 953 некорректно отображен контур здания - неверно отображен контур здания, в ТП включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером. В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли;

- в нарушение п. 42 Требований к приказу № 953 в ТП заполнены строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», не содержащие новых значений характеристик объекта недвижимости;

- в нарушение пп. 7 п. 43 Требований к приказу № 953 в ТП некорректно указаны сведения об адресе (местоположении) объекта недвижимости;

- в нарушение п. 21 Требований к приказу № 953 электронный образ документа, входящего в состав ТП, не обеспечивает визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG не позволяет в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты;

- в нарушение Приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 в ТП сведения о контуре объекта вносятся через ExistContour, что не позволяет выгружать сведения о контурах объекта из XML – схемы представленного технического плана во ФГИС ЕГРН, сведения о новых элементах контура необходимо указывать через реквизит «NewContour». В отношении старых координат необходимо заполнить реквизит «DeleteAllBorder».

Вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости, что влечет необходимость направления государственными регистраторами Управления дополнительных запросов, затягиванию государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, увеличению сроков предоставления данных услуг.

Кроме того, считаем необходимым довести до Вашего сведения информацию, касающуюся указания кадастровыми инженерами сведений о доступе к земельному участку в межевом плане в соответствии с п. 55-57 Требований к приказу № 921 и указания в межевых, технических планах адреса объекта недвижимости по ФИАС в соответствии с п. 49 Требований к приказу № 921 и пп. 7 п. 43 Требований к приказу № 953.

1. Имеются случаи, когда кадастровые инженеры не прикладывают документы, предусмотренные п. 55 Требований к приказу № 921, при этом указывая кадастровый номер находящегося в частной собственности земельного участка, ссылаясь на то, что он не огорожен и согласно статье 262 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) через него можно указывать беспрепятственный доступ.

В этой связи отмечаем следующее.

В межевой план подлежат включению сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям (земельным участкам) общего пользования (далее – Доступ), а именно:

если Доступ обеспечивается посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков, сведения о нем включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений с такими правообладателями;

если Доступ обеспечивается посредством смежного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сведения о нем включаются в межевой план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления;

если образуемый земельный участок и земельный участок, посредством которого обеспечивается Доступ к образуемому, принадлежат на праве собственности одному лицу наличие каких-либо договоров или соглашений не требуется.

Таким образом, в случае если Доступ в отношении образуемого (измененного) земельного участка обеспечивается посредством смежного с ним земельного участка в приложение к межевому плану должны быть включены копия договора (соглашения) с правообладателем такого смежного земельного участка либо копия акта органа государственной (муниципальной) власти, если смежный земельный участок находится в государственной (муниципальной) собственности. Копия названного договора (соглашения) с правообладателем смежного земельного участка не

включаются в состав приложения к межевому плану только в случае, если образуемый земельный участок принадлежит этому же правообладателю.

Согласно п. 2 ст. 262 Гражданского кодекса Российской Федерации если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Учитывая изложенное, в целях проверки органом регистрации прав соблюдения предусмотренных п. 2 ст. 262 ГК условий, дающих право прохода через земельный участок, на наш взгляд, в состав межевого плана, должны быть включены документы:

об отсутствии ограждения земельного участка или иного обозначения, земельного участка;

подтверждающие, что проход через земельный участок не причиняет ущерба или беспокойства его собственнику.

Таким образом, указание на положения п. 2 ст. 262 ГК в качестве обоснования обеспечения Доступа к образуемому земельному участку посредством смежного земельного участка, находящегося в собственности иного лица, на наш взгляд, не будет являться основанием для приостановления осуществления учетных действий по п. 7 и 26 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ только при наличии в составе межевого плана документов, подтверждающих соблюдение предусмотренных п. 2 ст. 262 ГК условий, дающих право прохода через земельный участок.

2. Кадастровые инженеры не указывают в межевых, технических планах адрес по ФИАС.

В этой связи отмечаем следующее.

В межевом, техническом плане в раздел «Характеристики объекта недвижимости» заполняются следующие реквизиты:

«адрес» в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании:

- сведений государственного адресного реестра;
- акта органа государственной власти (местного самоуправления), уполномоченного на присвоение адресов;

«описание местоположения объекта» в структурированном в соответствии с ФИАС виде (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса) с указанием слов: «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) – при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения;

«дополнение местоположения объекта недвижимости», в котором указывается:

- не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельных участков, например, в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указываются слова «Российская

Федерация», наименования субъекта Российской Федерации (например, Ростовская область), муниципального образования (например, Азовский район), а в реквизите «дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются слова: «<...> м западнее деревни <...>»;

- не структурируемые в соответствии с ФИАС сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, например, сведения о местоположении линейного сооружения: «от ГРС до котельной, расположенной по адресу: <...>, и многоквартирного жилого дома <...>» (реквизит «местоположение объекта недвижимости» в указанном случае не заполняется).

Отдельно обращаем внимание на заполнение реквизитов **«местоположение объекта недвижимости», «дополнение местоположения объекта недвижимости»** в отношении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса):

в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указывается присвоенный в установленном порядке адреса земельного участка, при его отсутствии – местоположение земельного участка (включая наименование соответствующего некоммерческого товарищества и номер земельного участка);

в строке «дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается неструктурированная часть местоположения земельного участка.

Необходимо отметить, что Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, установлена обязательность присвоения адреса объекту адресации (пп. 3 п. 3), а также предусмотрено, что присвоение объекту адресации адреса осуществляется, в том числе в случаях:

выполнения в отношении земельного участка, здания (строения), сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (постановки на учет);

в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен, в случае отсутствия у них адреса или необходимости приведения их адреса в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией.

Таким образом, если речь идет о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, то в межевом, техническом плане должен быть указан адрес по ФИАС, за исключением случаев, когда объектам не присваиваются адреса (например, линейные объекты,

земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов и не предназначенные для размещения на них объектов капитального строительства).

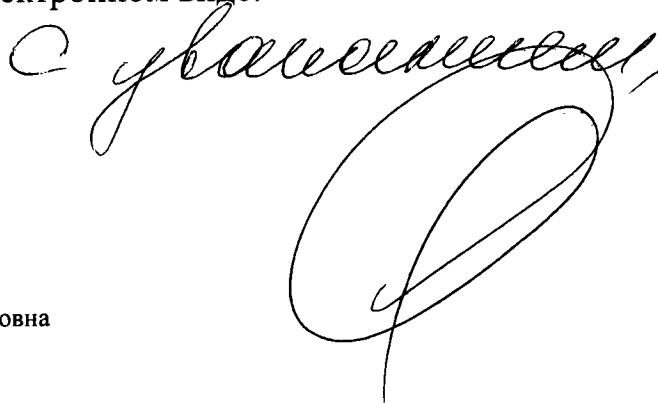
Заявление о присвоении объекту адресации адреса подается собственником объекта адресации по собственной инициативе либо лицом, обладающим объектом адресации на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования.

В связи с изложенным просим Вас провести работу с кадастровыми инженерами, которым необходимо рекомендовать (и обратить особо на это их внимание) осуществлять работу с правообладателями объектов адресации, с которыми ими заключены договоры подряда, разъясняя необходимость присвоения адреса соответствующим объектам при его отсутствии или необходимости приведения в соответствие.

В целях реализации Целевых показателей, снижения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, повышения качества предоставляемых государственных услуг, повышения профессионализма кадастровых инженеров, формирования привлекательного инвестиционного климата в городе Москва и с учетом ч. 8 ст. 30 Закона о кадастровой деятельности Управление доводит данную информацию с целью реализации Саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров функций контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Дополнительно сообщаем, что общая аналитическая сводная информация за I квартал 2022 года по выявленным типовым ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, приведена с учетом дифференцированного подхода по кадастровым инженерам и саморегулируемым организациям в приложении.

Приложение: в электронном виде.



М.С. Макарова