



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

11.02.2021

№

4,5-02572-93/21

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 январь 2021 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

При проверке технических планов выявлены несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования №953).

Так, в нарушение п.19 Требования №953 сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) используются в виде кадастрового плана территории;

в нарушение п.20 Требований №953 в составе приложения технического плана отсутствуют копии листов проектной документации, содержащие включенные в состав технического плана сведения об объекте недвижимости. Кроме того, проектная документация, включенная в состав приложения технического плана не содержит текстовой либо графической части;

в нарушение п.21, п.26 Требований №953 при оформлении технических планов допускаются противоречия в части указания даты подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (даты завершения кадастровых работ), указанной в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» и даты заверения XML-документа усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

в нарушение п. 42 Требований №953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются неизменяемые характеристики объекта недвижимости;

в нарушение пп.3 п.43 Требований №953 в техническом плане не указывается кадастровый номер исходного объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости, образован новый объект недвижимости;

в нарушение пп.4 п.43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен. В отдельных случаях указываются кадастровые номера обособленных участков, входящих в состав единого землепользования, либо кадастровые номера земельных участков, которым присвоен статус «архивный»;

в нарушение пп.5 п.43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого

расположен объект недвижимости, либо указывается «условный» кадастровый квартал;

в нарушение пп.15 п.43 Требований №953 кадастровыми инженерами неверно округляется протяженность объекта недвижимости;

кадастровыми инженерами допускаются противоречия в части указания основных и дополнительных характеристик объекта капитального строительства, указанных в XML-документе технического плана и документах, на основании которого подготавливается технический план.

При проверке межевых планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке межевых планов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требования №921), а также 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.

В XML-файла межевого плана неверно заполняется атрибут <FormParcels>, элемент <Method> при выборе способа образования земельного участка из справочника, например, при "разделе с измененным земельным участком"

указывается код - 2, соответствующий "классическому" разделу. Аналогично, в случае способов образования "Перераспределение" (код 4) и "Перераспределение с землями" (код 7).

В случае подготовки межевого плана в связи с образованием земельного участка (земельных участков) путем раздела земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах, кадастровыми инженерами не учитывается остаточная площадь исходного земельного участка. В отдельных случаях площадь исходного земельного участка не соответствует установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования предельным минимальным размерам, либо равна 0 кв.м.

При формировании межевого плана кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.35 Требований №921: 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.

Также, в нарушение п.24 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании местоположения границ земельных участков.

В нарушение п.49, п.50, п.51 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются решения (акты) органов государственной власти или органов местного самоуправления, подтверждающих установленные адресные характеристики, категорию земель, вид разрешенного использования земельных участков.

Графические разделы межевого плана оформляются с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображаются границы всех смежных земельных участков,

сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость (п.76, п.77 Требований).

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).

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 №921 и ч.10 ст.22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". 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.

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

«разрываю» между смежными земельными участками.

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



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

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