



**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) 295-07-00

Е-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

№

На № ~~20.05.2022~~ от ~~4.5-10902-ЕК/22~~

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 (далее - Региональное отделение Филиала) 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.

По результатам проведенного предварительного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период с 01.04.2022 по 30.04.2022, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

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 использование неактуальных сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) при подготовке межевого плана.

Выявлены случаи формирования межевых планов, в приложении которых отсутствуют документы, обязательные для включения в соответствии с п.22, п.25 Требования №921: согласие на обработку персональных данных, решения об утверждении проекта межевания территории, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков;

в нарушение п.35 Требований №921 при формировании межевого плана кадастровыми инженерами не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке;

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);

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, подтверждающие установленные в отношении земельных участков дополнительные характеристики (адрес, вид разрешенного использования);

допускаются ошибки при оформлении XML-файлов межевых планов: неверное наименование XML-файлов, повторяющиеся точки, неверное заполнение атрибутов XML-файлов в отношении смежных земельных участков, неверное описание координат внутренних контуров земельных участков и т.п.;

межевые планы подготавливаются кадастровыми инженерами на основании утвержденных проектов межевания территории, содержание которых не соответствует требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Например, в проекте межевания территории отсутствуют графические подразделы, либо отсутствуют сведения об образуемом земельном участке;

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 пересечений земельных участков, либо «разрывам» между смежными земельными участками.

Статьей 4.7 Федерального закона от 04.12.2006 №201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон №201-ФЗ) предусмотрена возможность формирования лесного участка на основании утвержденной схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема ЗУ на КПТ) в случае расположения в пределах земельного участка объекта недвижимого имущества, права на который возникли до 01.01.2016, зарегистрированы в ЕГРН и назначение которого не связано с использованием лесов.

В адрес органа регистрации прав были представлены межевые планы, подготовленные в связи с образованием лесного участка по утвержденным Схемам ЗУ на КПТ, при этом в межевых планах не приведены сведения о расположенных на образуемых лесных участках объектов недвижимости (не указаны ни кадастровые номера, ни ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные)). Иными словами, из представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов, усматривается либо невозможность применения положений ст.4.7 Закона №201-ФЗ, либо нарушение п.35 Требований №921.

Выявлены случаи формирования межевых планов, подготовленных на основании Схем ЗУ на КПТ, подготовленных в нарушение ч.9, ч.10 ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в форме документа на бумажном носителе в случае формирования земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, в случае предоставления юридическим лицам, либо гражданам по результатам проведения торгов.

При этом, положениями статьи 11.10 ЗК РФ формирование Схемы ЗУ на КППТ может осуществляться в форме бумажного документа исключительно в случае обеспечения подготовки схемы **гражданами** в целях образования земельного участка для его дальнейшего предоставления без проведения торгов.

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

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.

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.

И. о. заместителя директора - начальника
регионального отделения



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 69CEDE2E4DDE1CC64519B03EE3DCBDDE03ADD30

Владелец: Кашина Елена Евгеньевна

Действителен: с 19.01.2022 до 19.04.2023

Е.Е. Кашина

Шамсутдинова Лениза Сафиулловна

И.о. заместителя начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (343) 295-07-17 (доб 886-2014)