

Обобщение информации о наиболее массовых и (или) типичных нарушениях законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, допущенных кадастровыми инженерами за период с января по ноябрь 2022 года

Росреестром совместно с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров и национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в текущем году проводилась работа, направленная на сокращение количества принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении государственного кадастрового учета и решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета по результатам рассмотрения заявлений и документов, подготовленных кадастровыми инженерами.

В целях повышения качества подготавливаемых кадастровыми инженерами работ Росреестром был проведен анализ причин приостановления государственного кадастрового учета и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета.

По итогам проведенной работы сформирован следующий перечень типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов:

1) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

2) размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

3) межевой план не содержит предельных минимальных и максимальных размеров, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка и сведений о документах, устанавливающих такие размеры;

4) в межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых номерах (ранее присвоенных государственных учетных номерах (инвентарных), расположенных на земельном участке объектов капитального строительства;

5) нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (статья 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ);

6) не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку;

7) в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки;

8) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или)

государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ);

9) в техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен объект капитального строительства;

10) адрес объекта недвижимости указан в техническом плане не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе;

11) для подготовки межевого или технического плана не применялись или применялись неактуальные сведения о пунктах исходной геодезической основы (в случае выполнения работ геодезическим методом, метод спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным), сведения Единого государственного реестра недвижимости, а также сведения, содержащиеся в документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (при их наличии).

12) специальные условные знаки, отображенные в графической части технического плана, не соответствуют указанным в Приложении № 2 Требований к подготовке технического плана, установленных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования к подготовке технического плана), либо использованы условные знаки, обозначение которых не приведено в условных обозначениях (пункт 61 Требований к подготовке технического плана);

13) контур, отображенный на дежурной кадастровой карте в соответствии с координатами, представленными в техническом плане, не соответствует разделам графической части технического плана (пункт 35 Требований к подготовке технического плана);

14) в техническом плане не указан либо допущена ошибка при указании контура (подземного, надземного или наземного) (пункт 42 Требований к подготовке технического плана);

15) в техническом плане указаны не все земельные участки и/или кадастровые кварталы на (-под, -над) которыми расположен объект капитального строительства (пункт 51 Требований к подготовке технического плана);

16) в составе технического плана отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме (пункт 21.20 Требований к подготовке технического плана);

17) в числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на строительство (части 8, 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, Требования к подготовке технического плана).

Саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров на основании поступивших за период с января по ноябрь 2022 года обращений (жалоб) граждан и юридических лиц на действия (бездействие) кадастровых инженеров при проведении кадастровых работ к систематическим и типичным

нарушениям кадастровых инженеров законодательства Российской Федерации в сфере кадастровых отношений, помимо выявленных Росреестром, также были отнесены следующие нарушения:

1) части 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, части 1 статьи 24 Закона № 221-ФЗ, приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений» (ранее приказ 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»);

2) пункта 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (ранее приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921);

3) частей 1 и 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ, части 1 статьи 23 Закона № 218-ФЗ, приказа Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»;

4) пунктов 3 и 4 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ.