Доклад по теме «Типичные ошибки кадастровых инженеров»

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации)  предусмотрено проведение правовой экспертизы документов, представленных в орган регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия  в таких документах оснований для приостановления либо отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Если государственным регистратором в представленных межевых или технических планах, актах обследования будут выявлены ошибки, то осуществление учетно-регистрационных действий будет приостановлено, а при неустранении в дальнейшем таких ошибок – будет отказано, то есть , завершено без внесения в Единого государственный реестр недвижимости соответствующих записей.

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

Так какие же ошибки допускаются при подготовке технических, межевых планов, актов обследования?

К актам обследования нареканий у государственных регистраторов пока. Все акты обследования содержат все необходимые документы, а именно уведомления о планируемом сносе и уведомления о завершении сноса ОКС.

Итак, ошибки в технических планах

- В техническом плане могут отсутствовать сведения о земельном участке либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства в отношении которого подготовлен документ.

- В Техническом плане неверно указан номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

- - адрес объекта недвижимости указывается не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (п.43 Требований № 953)

Ошибки в Межевых планах:

- 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;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствует сведениям ЕГРН виду разрешенного использования исходного земельного участка;

-не всегда верно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, либо вообще не указываются. Например, в заключении может прописано, что предельные размеры не установлены. При этом в ПЗЗ - установлены минимальные и максимальные размеры земельных участков;

Просьба: Согласно п.14 ст.11.10 ЗК РФ схема раположения земельных участков должна содержать: 1)площадь, 2)адрес, 3)категория земель , 4)кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, 5)территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок. Так вот территориальную зону в схемах расположения очень редко, когда администрации указывают.

Хотелось бы , чтобы кадастровые инженеры донесли до специалистов администраций городов, районов о необходимости указания в схемах расположения территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок

- В межевом плане неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен земельный участок.

В соответствии с Требованиями, в случае внесения в раздел «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

При этом встречаются единичные редкие случаи: нет подписи в согласии на обработку персональных данных. Скорее всего это по невнимательности. Но это единичный случай.

Было несколько обращений,

1)когда поступил технический план на учет изменений по площади дома. Сведения о доме внесены в ЕГРН, присвоен кадастровый номер. При загрузке технического плана, формируется новое здание, а не вносятся изменения в уже существующий объект. Когда стали разбираться, выяснилось, что неверно заполнена XML-схема… А именно, ТП подготовлен на внесение изменений, при этом в XML –  NewBuilding (ньюбилдинг) ньюбилдин(новое здание носиться)/ После исправления – на ExistBuilding (существующий) ошибка устранилась.

2)На кадастровый учет было подано на учет изменений на сооружение без координат, но при этом тех.планы на учет изменений не грузились. Когда стали разбираться, выяснилось, что уточняемое сооружение состоит из нескольких контуров, которых не было ранее в ЕГРН, сооружение без координат. При этом в техплане в XML контуры внесены как «ExistContour NumberRecord» (существующий ), а надо было «NewContour Definition»

Неправильно сначала <ExistConstruction adastralNumber="22:63:040447:104">

Правильно <ExistConstruction CadastralNumber="22:63:040447:104">

Вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных частью 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, что влечет количество приостановлений и затягиванию государственного кадастрового учета и государственной регистрации.

Хотелось бы сказать, что ошибки есть, но кадастровые инженеры исправляют быстро.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем докладе.

Главный специалист-эксперт Коваленко И.В.

25.05.2023г