

Основные ошибки, возникающие при подготовке кадастровыми инженерами
межевых планов, технических планов и актов обследования, в связи
вступлением в силу новых требований

а) Межевые планы:

- не заполнены сведения об обеспечении доступа к земельным участкам;

Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» была предусмотрена необходимость указания сведений об обеспечении доступа к образуемым и изменяемым земельным участкам.

Новыми требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № П/0592) предусмотрена необходимость указания доступа также к уточняемым земельным участкам (пункт 56 Приказа № П/0592).

- ошибки при заполнении строки «Дополнительные сведения об образовании земельного участка»;

Так в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» добавлена новая строка «Дополнительные сведения об образовании земельного участка».

В данной строке указываются слова: «земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», если земельный участок образован путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена указываются:

- сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена;

- сведения об органе, на основании решения которого образовывается данный земельный участок (на территории Республики Карелия таким органом является Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия).

- ошибки при заполнении адреса земельного участка;

Следует обратить внимание на то, что решение о присвоении адреса, изданное после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (после 02.12.2014), при отсутствии сведений об адресе в государственном адресном реестре, не является основанием для указания в межевом плане адреса земельного участка (пункт 50 Приказа № П/0592).

- ошибки в графической части межевого плана;

Приказом № П/0592 изменены требования к графической части в отношении отображения характерных точек.

Отображение точек теперь определяется наличием сведений об этих точках в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) и соответствием сведений ЕГРН требованиям к точности.

Например, новые характерные точки, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН и местоположение которой определено при кадастровых работах, отображаются кругом красного цвета диаметром 1,5 мм.

Точки, сведения ЕГРН о которых не соответствуют требованиям к точности, обозначаются кругом черного цвета диаметром 1,5 мм, а границы пунктирной линией черного цвета.

Допускается использование иных дополнительных условных знаков для отображения информации, не указанной в приложении к Приказу П/0592 и необходимой для обеспечения информативности графической части межевого плана.

- использование неверной формы акта согласования местоположения границ земельного участка;

Приказом № П/0592 внесены изменения в форму акта согласования местоположения границ земельного участка. Необходимо использовать новую форму, если согласование местоположения границ земельного участка проведено после вступления в силу Приказа № П/0592.

б) Технические планы.

- не указаны сведения о средней квадратической погрешности определения площади;

В соответствии с новыми требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Приказ № П/0082) в разделе «Характеристики объекта недвижимости» помимо площади объекта недвижимости, указывается средняя квадратическая погрешность ее определения (Приказ № П/0082 приведен в соответствие с требованиями к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393).

- в состав технического плана включены помещения, которые не подлежат включению в него в соответствии с пунктом 19 Приказа № П/0082: подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания;

- в составе технического плана, подготовленного в соответствии с Федеральным законом № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» на здание гаража, отсутствует декларация об объекте недвижимости (пункт 21.15 Приказа № П/0082).

в) Акты обследования.

После вступления в силу новых требований к акту обследований количество приостановлений государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи со снятием с учета объектов капитального строительства значительно уменьшилось.