



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Саморегулируемые организации

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

(по списку)

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Ханты-Мансийскому автономному
округу – Югре

(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»

по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)
Мира ул., д. 27, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра,

Тюменская область, 628011

тел./факс (8-3467) 30-00-99, 30-00-36, E-mail: filial@86.kadastr.ru

ОКПО 52539151, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/860143001

16.01.2018

№

02-01-22/0173

на № _____ от _____

О направлении информации

В целях повышения качества и доступности предоставления государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении (отказе) в осуществлении кадастрового учета, филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Филиал) проводится систематический анализ решений на предмет выявления оснований для приостановления, предусмотренных статьей 26 Федерального закона от 13.07.2017 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

По результатам проведенного анализа документов, представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за IV квартал 2017 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

Основными причинами принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в отношении объектов недвижимости явились следующие.

1. Выявлены противоречия между сведениями, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком объекте недвижимости (пункт 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации) - 8% от общего количества принятых решений о приостановлении.

Основными причинами принятых решений о приостановлении по данному основанию являются несовпадения границ образуемых путем преобразования (объединение, раздел, перераспределение) земельных участков или границ образуемых частей границ земельных участков с границами исходных земельных участков. При проверке межевых планов выявляются противоречия в части существующих координат характерных точек границ смежных земельных участков, указанных в кадастровых планах территорий объектов недвижимости, использованных кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, с существующими координатами характерных точек границ смежных земельных участков, отраженных в текстовых разделах межевых планов.

По нашему мнению, данная ошибка возникает вследствие ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при экспорте координат из используемых ими программных комплексов, а также недостаточным контролем выходных документов со стороны кадастрового инженера.

2. Границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации) - 11% от общего количества принятых решений о приостановлении.

Основными причинами принятых решений о приостановлении по данному основанию являются использование кадастровыми инженерами неактуальных сведений ЕГРН, либо неиспользование кадастровым инженером сведений о смежных земельных участках, например, кадастровым инженером при подготовке межевого плана используется только выписка ЕГРН в отношении уточняемого или изменяемого земельного участка.

В ряде случаев кадастровыми инженерами осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка с имеющимся пересечением его границ на границы земельного участка, в отношении которого кадастровые работы ранее не проводились (земельного участка с декларированной площадью), с соответствующим отражением данного факта в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В связи с тем, что действующим законодательством не допускается наличие пересечений границ земельных участков между собой, за исключением случаев, если земельные участки являются преобразуемыми, а также случаев, предусмотренных п.20.1 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, подготовку межевых планов с имеющимся

пересечением границ образуемого, уточняемого, изменяемого земельного участка с границами смежных земельных участков считаем недопустимым.

3. Выявлены несоответствия формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 часть 1 статьи 26 Закона о регистрации) - 61% от общего количества принятых решений о приостановлении.

Среди основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, можно выделить следующие:

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации земельных участков, местоположения границ уточняемых земельных участков, либо обоснование наличия реестровой ошибки (п.70 Требований №921);

- графические разделы межевого плана оформлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость;

- в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке (п.35 Требований №921);

- в представленных документах (XML- схема межевого плана и акт органа местного самоуправления или государственной власти) имеются противоречия, в частности противоречия в части вида разрешенного использования, категории земель, номера кадастрового квартала;

- образование земельных участков путем перераспределения осуществляется с нарушением требований, установленных статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в результате перераспределения нескольких земельных участков образовывается один земельный участок, либо осуществляется перераспределение земельных участков, не являющихся смежными;

- при загрузке межевых планов в учетную систему выявляются ошибки различного характера (самопересечение полигона, наложение сложного полигона, топокорректность и т.п.), то есть межевые планы не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (п.18 Требований №921);

- в представленных документах имеются противоречия, в частности противоречия в площади, количестве этажей, адресе, кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости) (п. 41 Требований №953);

- в составе приложения Акта обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости (п. 3 Требований №861);

- не представлены документы, подтверждающие, что объект недвижимости является бесхозным (п. 6 приказ Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931);
- в составе приложения технического плана отсутствует проектная документация (п. 20 Требований №953);
- технический план подготовлен на основании рабочей документации (п. 20 Требований №953);
- технический план не заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (п. 21 Требований №953);
- при проверке технического плана выявлены ошибки: внутренний контур выходит за пределы внешнего, либо полигон не описан как составной; повторяющиеся точки (п. 34 Требований №953);
- нарушены требования к оформлению графической части технического плана (Приложение к Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений);
- в составе приложения технического плана отсутствует документ, на основании которого внесена основная характеристика объекта недвижимости (п. 41 Требований №953);
- в декларации об объекте недвижимости в незаполненных реквизитах отсутствует знак "-" (прочерк) (п. 10 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и составу содержащихся в ней сведений);
- в техническом плане отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (п. 20 Требований №953);
- технический план подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного после 13.07.2015 (п. 20 Требований №953);
- технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, при этом отсутствует обоснование ее использования (п. 20 Требований №953);
- указан способ образования объекта недвижимости, тогда как отсутствует кадастровый номер исходного объекта недвижимости (п. 24 Требований №953);
- отсутствуют сведения о здании, в пределах которого расположено помещение (п. 41 Требований №953);
- в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование исправления реестровой ошибки (п. 24 Требований №953);
- адрес объекта недвижимости заполнен не в структурированном виде (п. 43 Требований №953).

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.

Директор



Р.Р. Лутфуллин

Хайрисламова Наиля Рашитовна
8 (3467) 30-00-69 
Пестова Светлана Сергеевна
8 (3467) 30-00-68