



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
(по списку)

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

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

<http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

15.09.2021 № 4.5-20096-93/21

На № _____ от _____

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 осуществляется первичная проверка предоставляемых межевых планов, технических планов и актов обследования, 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 на объекты недвижимого имущества.

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за август 2021 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

При проверке технических планов выявлены несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом 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» (далее – Требования №953) и

положений Приказа Росреестра от 25.04.2019 №П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее – Приказ № П/0163).

В нарушение п. 19 Требований №953 при не используются сведения Единого государственного реестра недвижимости;

в нарушение п. 20 Требований №953 в составе приложения технического плана отсутствуют копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения об объекте недвижимости;

в нарушение п. 28 Требований №953 и положений Приказа № П/0163 неверно указывается наименование и код системы координат; в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о менее трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ;

в нарушение п. 42 Требований №953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются неизменяемые характеристики объекта недвижимости, а сведения об объекте недвижимости, подлежащие изменению не указываются;

в нарушение положений главы 5.6.11 раздела «Контур объекта недвижимости, представляющий собой совокупность отдельных контуров» Приказа № П/0163 в целях уточнения сведений о местоположении объекта недвижимости, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого объекта отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости заполняется элемент «ExistContour», либо при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек контуров объекта недвижимости в целях учета изменений такого объекта недвижимости изменяемые контуры описываются как "NewCountour";

в нарушение п. 24 и пп. 3 п. 43 Требований №953 в техническом плане не указываются кадастровый номер исходного объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости, образован новый объект недвижимости, либо способ образования объекта недвижимости;

в нарушение пп. 4 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен.

Кроме того, указываются обособленные земельные участки, входящие в состав единого землепользования, а также земельные участки, которым присвоен статус «архивный»;

в нарушение пп. 5 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого расположен объект недвижимости, либо указывается «условный» кадастровый квартал;

в нарушение пп.12 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, либо год завершения строительства.

При проверке документов выявляются противоречия в части основных и дополнительных характеристик объекта капитального строительства, указанных в XML-документе - технического плана и документах, на основании которого подготавливается технический план.

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 требований к подготовке XML-файла межевого плана, установленных приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159.

При оформлении межевых планов кадастровыми инженерами не соблюдены п.49, п.50 ,п.51 Требований №921:

- в состав приложения межевого плана не включаются решения (акты) уполномоченного органа об установлении дополнительных характеристик земельного участка (адрес, вид разрешенного использования, категория земель);

- в приложении межевого плана отсутствует копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, при этом в межевом плане указан установленный адрес объекта, а не описание местоположения;

- сведения об адресе (описании местоположения) земельного участка указаны в межевом плане не в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) (не структурированы в соответствии с ФИАС);

- сведения об адресе, виде разрешенного использования земельного участка, указанные в межевом плане, не соответствуют акту органа государственной власти, органа местного самоуправления;

- вид разрешенного использования либо категория земельного участка, образуемого в результате преобразования, не соответствует сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о виде разрешенного использования либо категории исходного земельного участка, при этом документ, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельных участков либо категории земель внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует.

При формировании межевого плана кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.35 Требований №921: не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом

земельном участке. В отдельных случаях кадастровыми инженерами приводится информация о расположении в пределах земельного участка объектов недвижимости, координатное описание которых соответствует расположению в границах иных земельных участков.

Также, в нарушение п.24 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании местоположения границ земельных участков.

В нарушение п.52 Требований №921 в межевом плане не указываются предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры.

Графические разделы межевого плана оформляются с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображаются границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость (п.76, п.77 Требований).

В случае подготовки межевого плана в связи с образованием земельного участка (земельных участков) путем раздела земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах, кадастровыми инженерами не учитывается остаточная площадь исходного земельного участка. В отдельных случаях площадь исходного земельного участка не соответствует установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования предельным минимальным размерам, либо равна 0 кв.м.

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.

При формировании XML-файла межевого плана кадастровыми инженерами допускаются ошибки, приводящие к невозможности загрузки межевого плана, например: ошибки при указании наименования XML-файла либо ZIP-архива

межевого плана, ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен, при указании кадастрового квартала указывается неверное количество цифр и др.).

В XML-файла межевого плана, подготавливаемого в отношении земельного участка, являющегося по сведениям ЕГРН единым землепользованием, кадастровыми инженерами не заполняется атрибут <TransformationEntryParcel>, в котором должны указываться кадастровые номера входящих в состав единого землепользования участка, преобразование которых осуществляется.

В XML-файла межевого плана неверно заполняется атрибут <FormParcels>, элемент <Method> при выборе способа образования земельного участка из справочника, например, при "разделе с измененным земельным участком" указывается код - 2, соответствующий "классическому" разделу. Аналогично, в случае способов образования "Перераспределение" (код 4) и "Перераспределение с землями" (код 7).

В XML-файле межевого плана неверно заполняются характеристики лесного участка. В соответствии с приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159 "О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 N П/367 "Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа" при указании целевого назначения лесов заполняется элемент < ForestUse >, при указании категории защитных лесов - < ProtectiveForest >. Как правило, характеристики лесных участков приводятся в разделе "Заключение кадастрового инженера".

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

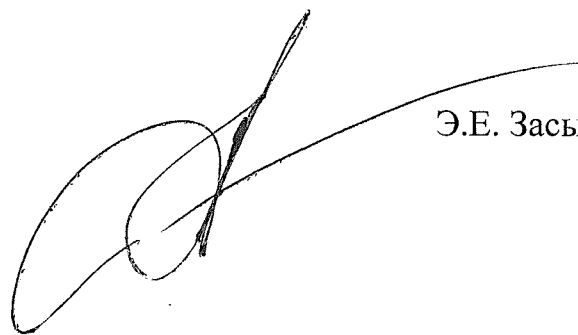
Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

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.

Заместитель директора - начальник
регионального отделения



Э.Е. Засыпкин

Хайрисламова Наиля Рашитовна
Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (343) 295-07-17 (доб 086-4014)

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17 (доб 086-2021)