

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-63

<http://www.rosreestr.gov.ru>

11.07.2022 № Исх-2.12-9/12-2022

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(согласно рассылке)

Управление кадастровых работ и
землеустройства
(для сведения)

на № _____ от _____

О типичных нарушениях

Уважаемые руководители!

В целях повышения качества и доступности государственных услуг, применения единых подходов при организации работы, направленной на повышение качества кадастровых работ, снижение количества принимаемых решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) систематизирована информация за II квартал 2022 года о наиболее часто встречающихся нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карты-плана территории.

Поручением Росреестра от 22.04.2022 № ОС-035/22 определен перечень замечаний (ТОП-10), которые являются типичными нарушениями в деятельности кадастровых инженеров на территории Российской Федерации, при подготовке межевых, технических планов.

1. Исходя из анализа из данного перечня можно выделить основные наиболее распространенные нарушения, допущенные при подготовке межевых планов и послужившие основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий.

- Представленный в орган регистрации прав Межевой план подготовлен с нарушением п.70 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (в редакции, действующей во II квартале 2022 года) (далее – Требования к межевому плану) в связи с тем, что в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не приведено обоснование местоположения уточняемых границ земельного участка. В разделе «Заключение кадастрового инженера» не содержится ссылка на используемые при уточнении границ земельного участка исходные данные, которые могут обосновать границы уточняемого земельного участка. В реквизите "1" раздела "Исходные данные" представленного межевого плана отсутствуют реквизиты документов на основании которых проводилось уточнение местоположения границы земельного участка.

- При установлении границ земельного участка нарушен установленный Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным (в данный пункт также включаются нарушения, связанные с отсутствием полномочий на согласование в доверенности либо ином документе, например, в решении общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества; проведение процедуры согласования не со всеми правообладателями земельного участка, проведение процедуры согласования путем опубликования извещения в случаях, не предусмотренных Федеральным законом); Чаще всего замечание допускается кадастровым инженером при наличии права общей долевой собственности уточняемого/смежного земельного участка, в этом случае согласование проводится не со всеми правообладателями участка, что является нарушением процедуры согласования.

- При формировании межевого плана кадастровым инженером не указываются или указываются не в полном объеме сведения об ОКС, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке (п.35 Требований к межевому плану).

- При построении по представленным в межевом плане координатам граница образуемого (уточняемого) земельного участка пересекает границу другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п.20 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (далее - Закон № 218-ФЗ).

В некоторых случаях при проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами не учитываются координаты характерных точек границ смежных земельных участков, что приводит к возникновению незначительных пересечений земельных участков, либо "разрывам" между смежными земельными участками.

В целях исключения подобных нарушений, считаем необходимым в обязательном порядке запрашивать и изучать сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде Выписок из ЕГРН и Кадастрового плана территории.

Также не стоит пренебрегать использованием такого бесплатного сервиса Росреестра как Публичная кадастровая карта, представляющая собой полезный инструмент для получения информации об объектах недвижимости. В ней содержатся все общедоступные сведения об объектах, которые возможно получить в режиме реального времени. При этом отметим, что полученная с помощью этого сервиса информация носит справочный характер. Однако даже в этом случае она может быть полезна.

- Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков ЕГРН (п.28 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ). Подобные трудности правоприменения могут возникнуть при использовании кадастровыми инженерами неактуальной редакции правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ). В связи с проводимой органами местного самоуправления работой по актуализации правил землепользования и застройки на постоянной основе, считаем необходимым кадастровым инженерам обращаться к сведениям Федеральной государственной информационной системы

территориального планирования (<https://fgistp.economy.gov.ru/>) при формировании межевого плана, либо иным ресурсам, содержащим актуальную редакцию ПЗЗ.

2. На территории Пермского края перечень основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов, шире перечня ТОП-10, определенным Росреестром.

- В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен объект капитального строительства.

- В состав приложения технического плана не включены документы-основания для подготовки технического плана (например, документ, подтверждающий техническую приемку сооружения в эксплуатацию, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме, технический паспорта объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 года и др.).

- При сравнении графических сведений, содержащихся в ЕГРН и представленном техническом плане выявлены противоречия в части отображения стен, перегородок, оконных и дверных проемов конфигурации здания, конструктивных элементов, демонтаж несущих стен. Изменение параметров объекта, представленное в составе документов, включенных в технический план, свидетельствует о наличии признаков, характеризующих понятие реконструкции, определенное п.14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

- В разделе технического плана «Характеристики объекта недвижимости» отсутствуют необходимые сведения (не указан кадастровый номер, кадастровый квартал, этажность, год завершения строительства и т.д.), либо имеются противоречия между указанным разделом и документом-основанием для подготовки технического плана (например, противоречие с Декларацией об объекте недвижимости);

- Графическая часть межевого либо технического плана оформлена не в соответствии с Требованиями к ТП.

- В техническом плане неверно отображен контур здания, сооружения (например, в надземный контур здания не включен контур балкона, не отображен/неверно отображен подземный контур здания).

Направляем указанную аналитическую информацию для осуществления методической работы, в том числе в части проведения просветительской работы с кадастровыми инженерами (лекции, семинары, тренинги) и (или) подготовки соответствующих стандартов профессиональной деятельности либо внесения изменений в существующие стандарты.

Дополнительно сообщаем, что 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.п. 6, 8 ст. 30 Закона о кадастровой деятельности саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана осуществлять контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Просим принять к сведению информацию, указанную в настоящем письме, довести ее до кадастровых инженеров, организовать методическую работу с кадастровыми инженерами в части подготовки межевых, технических планов, актов обследования, карты-плана территории.

В целях осуществления полномочий по федеральному государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, просим предоставить информацию о проведенных мероприятиях, иных действиях по результатам полученной информации в Управление Росреестра по Пермскому краю не позднее 30.07.2022.



Н.Я. Носкова

Маковецкая Ирина Васильевна
(342) 205-96-08 sro@r59.rosreestr.ru
Плюснина Ирина Геннадьевна
(342) 205-95-69 (18-39)