



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026
тел.: (343) 229-53-33

Е-mail: filial@66.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

21 ДЕК 2017

№

2.10-20743-ТЯ/14@

На № _____ от _____

Директору

Ассоциации Саморегулируемой
организации

«Межрегиональный союз кадастровых
инженеров»

(Ассоциация СРО «МСКИ»)

О.А. Теплых

г. Екатеринбург, 620144

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,

office@sromski.ru

*о направлении ошибок, выявленных при анализе
межевых и технических планов, а также актов
обследования*

Уважаемая Ольга Александровна!

В результате анализа решений о приостановлении осуществления кадастрового учета, принятых в октябре, ноябре и декабре 2017 года, установлено, что значительный объем таких решений принят по основанию, установленному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а именно, форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. Данное основание связано, в том числе с качеством подготовки кадастровыми инженерами межевых и технических планов, а также актов обследования.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области (далее – Филиал) обобщены основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, а также актов обследования, являющиеся основанием для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

В части замечаний, выявленных в отношении межевых планов, требования к подготовке которых утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № 921) можно отметить следующие замечания:

- в нарушение пункта 11 Требований № 921 на смежный земельный участок не заполнен либо неверно заполнен раздел «Сведения об уточняемых земельных участках»;

- в нарушение пунктов 50 и 51 Требований № 921 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 категории или виде разрешенного использования земельных участков внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует;

- в нарушение пункта 51 Требований № 921 вид разрешенного использования земельного участка, указанный в межевом плане, не соответствует сведениям, содержащимся в акте органа, который помещен в состав приложения к межевому плану, либо не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- в нарушение пункта 35 Требований № 921 в межевом плане отсутствуют либо указаны не все кадастровые номера объектов недвижимости, расположенные на земельном участке, при наличии таких сведений в ЕГРН;

- в нарушение пункта 70 Требований № 921 при уточнении местоположения границ земельного участка в состав приложения межевого плана не включены документы, на основании которых осуществлялось уточнение земельного участка, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана не приведено обоснование изменения площади, конфигурации и местоположения границ уточняемого земельного участка;

- при подготовке межевого плана не использована информация о характерных точках и границах земельного участка, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством;

- согласование границы земельного участка проведено с лицом, которое по сведениям ЕГРН не имеет право на согласование;

- в нарушение пунктов 22, 25 Требований № 921 в составе приложения к межевому плану отсутствуют документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании;

- в нарушение пункта 24 Требований № 921 в составе приложения к межевому плану отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица участвовать в согласовании местоположения границ земельного участка;

- в нарушение пункта 48 Требований № 921 в межевом плане неверно указан

номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый земельный участок;

- в нарушение пунктов 82-85 Требований № 921 в межевом плане отсутствует Акт согласования, либо в Акте согласования отсутствуют сведения, предусмотренные Требованиями № 921.

В части нарушения требований, установленных 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) к подготовке технических планов выявлены следующие основные причины для принятия решений о приостановлении:

1. При подготовке технических планов не используются документы, предусмотренные законодательством, например:

- технический план объекта недвижимости, в отношении которого предусмотрена подготовка проектной документации, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовлен на основании декларации без подтверждения отсутствия (утраты) указанных документов, а также факта отсутствия выданного до 01.01.2013 технического паспорта, подтверждающего осуществленный технический учет;

- в технический план объекта недвижимости, в отношении которого не требуется получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не включена проектная документация и акт технической приемки объекта;

- технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) подготовлен на основании декларации без использования разрешения на строительство и (или) проектной документации, или отсутствует дополнительное обоснование такой подготовки технического плана (с учетом позиции Минэкономразвития России, указанной в письмах от 09.09.2016 Д23и-4285, от 09.09.2016 N ОГ-Д23-10551).

2. Раздел «Характеристики объекта недвижимости» заполняется не в соответствии с Требованиями № 953:

- технический план подготовлен для постановки на кадастровый учет здания с назначением «жилой дом», расположенного на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, при этом в «Заключении кадастрового инженера» отсутствуют сведения о том, что здание фактически является «жилым строением»;

- в нарушение пункта 42 Требований № 953 в техническом плане заполнены строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», не содержащие новые значения соответствующих характеристик, не подлежащие внесению в

государственный кадастр недвижимости;

- выявлены расхождения в характеристиках объектов недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение и т.д.), указанных в техническом плане и документах, на основании которых подготовлен такой технический план;

- в техническом плане отсутствуют сведения о земельных участках, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства.

3. Кроме того, большое количество замечаний связано с неверным заполнением разделов графической части технического плана:

- несоответствие плана этажа, плана части этажа проектной документации, графической части технического паспорта, на основании которых подготовлен технический план;

- в технические планы, подготовленные в отношении здания или сооружения, не включены Планы этажей, подлежащие обязательному включению в технический план;

- по координатам, указанным в техническом плане, формируется контур объекта недвижимости, отличный от контура, описанного в графической части технического плана.

При подготовке актов обследования основным нарушением является несоблюдение положений пункта 3 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования № 861), а именно в состав приложения к акту обследования не включаются документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости или являющиеся основанием для сноса объекта недвижимости. Кроме того, в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводится причина их неиспользования.

Кроме того, к частым ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами, относятся:

- неверно заполнены сведения о координатах объектов недвижимости (при осуществлении пространственного анализа выявлены: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки);

- межевой план, технический план, акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (пункт 18 Требований № 921, пункт 21 Требований № 953, пункт 11 Требований № 861);

- представленный межевой план или технический план содержит противоречивые сведения.

Дополнительно отмечаю, что основанием для приостановления

осуществления государственного кадастрового учета является отсутствие в межевых и технических планах, а также актах обследования следующих сведений (документов):

- сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (пункт 30 Требований № 921, пункт 26 Требований № 953, пункт 8 Требований № 861);
- согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (пункт 29 Требований № 921, пункт 25 Требований № 953);
- реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, в разделе «Исходные данные» (пункт 31 Требований № 921, пункт 19 Требований № 953);
- информация, предусмотренная пунктом 38 Требований № 921, пунктом 39 Требований № 953, в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах».
- акт о присвоении адреса земельному участку или объекту капитального строительства, в случае заполнения сведений об адресе, а не описания местоположения объекта недвижимости (пункт 49 Требований № 921, подпункт 7 пункта 43 Требований № 953).

В целях сокращения количества решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, а также возвратов представленных документов без рассмотрения прошу довести данную информацию до сведения кадастровых инженеров.

И.о. директора



Т.Н. Янтюшева