



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра
по Рязанской области)

390000, г. Рязань, Право-Лыбедская ул., 35,
тел. (4912) 21-11-43, факс (4912) 25-61-59
E-mail: 62_upr@rosreestr.ru

23 ЯНВ 2020

№ 11 / 579 @

На № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

Во исполнение поручений Росреестра от 13.02.2018 №07-01460-МС/18, от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18, от 30.09.2019 № 01-14/2495 и в целях снижения количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав Управлением Росреестра по Рязанской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области за период октябрь – декабрь 2019 года проведен анализ нарушений, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, актов обследования, карты-плана территории и других документов. Анализ проводился на основании представленных заявителями с заявлениями вышеуказанных документов.

В основном ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования, являются систематическими и неизменными на протяжении значительного периода времени (с 2017 года), что свидетельствует о недостаточном уровне знаний кадастровых инженеров действующего законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Наибольшее количество решений о приостановлении кадастрового учета (более 80%) принимаются государственными регистраторами прав на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), в том числе вследствие допускаемых кадастровыми инженерами ошибок при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования.

Типовыми ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке документов, которые приводят к принятию решения о приостановлении на основании п.7 ч. ст. 26 Закона о регистрации, являются:

- ошибки, связанные с адресом объекта недвижимости (в составе Приложения технического, межевого плана отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту; в межевом/техническом плане указан адрес как установленный, однако в соответствии с документом установлено местоположение земельного участка; адрес, указанный в межевом/техническом плане, не соответствует Постановлению/Распоряжению (соглашению/решению); адрес, указанный в акте органа местного самоуправления, отсутствует в Федеральной информационной адресной системе (ФИАС));

- ошибки, связанные с видом разрешенного использования земельного участка: вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, не соответствует документу-основанию; в межевом плане не указан вид разрешенного использования земельного участка; вид разрешенного использования не соответствует Правилам землепользования и застройки; представленная с межевым планом XML-схема не обеспечивает внесение вида разрешенного использования образуемого земельного участка по документу; вид разрешенного использования не соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540; вид разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; указанный в межевом плане и постановлении вид разрешенного использования является условно-разрешенным; указанный в межевом плане и постановлении вид разрешенного использования является вспомогательным;

- нарушения, связанные с указанием предельных размеров земельных участков: не указаны предельные размеры земельных участков в межевом плане; в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование размера образуемого земельного участка; в разделе «Заключение кадастрового инженера» не указаны реквизиты документов, устанавливающих предельные (минимальный и максимальный) размеры земельных участков;

- объект недвижимости накладывается на иные объекты недвижимости; объект капитального строительства выходит за границы земельного участка;

- нарушения при заполнении раздела «Исходные данные» межевого плана (в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости,

включены не все сведения о документах, на основании которых подготовлен представленный межевой план, не указаны/неверно указаны реквизиты документа; в техническом плане в графах «6» , «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» сведения устаревшие; отсутствуют сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ);

- нарушения, допущенные при согласовании границ земельных участков, оформлении результатов согласования границ земельных участков, подготовке акта согласования границ (неверно указаны лица, имеющие право на согласование границ, отсутствует согласование с собственником смежного земельного участка либо проведено согласование с лицом, не являющимся правообладателем смежного земельного участка(не запрашиваются выписки из ЕГРН)); в акте согласования не указаны кадастровые номера смежных земельных участков; согласование проведено с правообладателем здания, а не земельного участка; отсутствует согласование с землепользователями земельного участка (помимо собственников, владеющих земельными участками); отсутствует указанное в межевом плане смежество или смежество имеется не по всей указанной границе; в опубликованном Извещении место проведения собрания указано не на территории населенного пункта, в границах которого расположен уточняемый земельный участок; Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка опубликовано в средствах массовой информации не соответствующего муниципального образования; в Извещении о необходимости согласования проекта межевания содержатся не все сведения, предусмотренные ст. 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

- раздел «Схема расположения земельных участков» представленного межевого плана не соответствует Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921;

- нарушения, связанные с подтверждением соблюдения порядка строительства/ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (в составе технического плана, подготовленного после вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, отсутствуют уведомления, предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации; уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства в орган регистрации не представлено; не были представлены документы, подтверждающие получение разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод построенного (реконструированного) вышеуказанного объекта недвижимого имущества; не соблюден порядок ввода в эксплуатацию здания; отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Кроме того, анализ показал, что одной из типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, является наличие пересечений границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка (приводит к принятию решения о приостановлении на основании п.20 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации).

Дополнительно направляем результаты анализа решений о приостановлении, принятых в связи с нарушениями, допущенными кадастровыми инженерами, для организации дополнительного профессионального обучения кадастровых инженеров.

Приложение: Таблица в электронном виде.

Руководитель


А.К. Усейкин