

Филиал
федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

№ _____ от _____

На _____ от _____

О направлении информацииⁱ

Уважаемые господа!

Порядок кадастрового учета объектов недвижимого имущества и государственной регистрации прав на него установлен гл. 3 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ).

Согласно статье 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом N 218-ФЗ порядке.

Перечень документов, являющихся основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также требования к ним, установлены статьями 14, 21 Закона N 218-ФЗ.

По результатам анализа причин возникновения обстоятельств, обусловивших вынесение отрицательных решений, принимаемых по заявлениям о государственном кадастровом учете и /или государственной регистрации прав на объекты недвижимости, следует, что в большей части, причинами таковых являются ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке технических/ межевых планов и актов обследования.

При этом, показатель по указанным основаниям в дальнейшем приводит к увеличению доли принимаемых решений об отказе в осуществлении кадастрового учета, в связи с истечением срока приостановления и неустранением обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении.

Требования к подготовке технического плана, межевого плана, акта обследования утверждены приказами Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 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", от 8 декабря 2015 г. N 921"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке", от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке», соответственно.

Исчерпывающий перечень оснований для приостановления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержит ст. 26 данного Закона. Основания для отказа в проведении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, содержит ст. 27 данного Закона.

В целях повышения профессионализма участников кадастровой деятельности, уменьшения количества приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации права доводим до Вашего сведения информацию о типичных ошибках кадастровых инженеров, допускаемых при подготовке межевых/технических планов и актов обследования.

Так, кадастровые инженеры наиболее часто допускают следующие ошибки:

- при составлении межевого/технического плана кадастровым инженерами допускаются ошибки, повлекшие невозможность загрузки и чтения представленных XML-файлов, не позволяющие принять документы к рассмотрению (*п. 18 Требований к подготовке межевого плана и ч. 8 ст. 41 Требований к подготовке технического плана, из содержания которых следует, что межевой/технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;*

- несоответствие адреса, указанного в межевом/ техническом плане данным Федеральной информационной адресной системы (ФИАС) (*п. 49 Требований к подготовке межевого плана и п.п. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана из содержания которых следует, что сведения об адресе объектов недвижимости указываются в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра*);

- в составе приложения представленного межевого плана отсутствуют согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (*п. 29 Требований к подготовке межевого плана «В случае внесения в реквизит "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" сведений о физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных ...*»);

- неполное указание сведений о кадастровом инженеру в межевом плане и акте обследования (*п. 30 Требований к подготовке межевого плана, п. 8 Требований к подготовке акта обследования в сведениях о кадастровом инженеру указываются: фамилия, имя, отчество (отчество при наличии); номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС); контактный телефон; почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером; сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица; наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер; номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ; дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ);*

- при нанесении координат из раздела межевого плана «Сведения об образуемых (уточняемых) земельных участках» вновь образуемая граница земельного участка пересекает границы другого земельного участка, прошедшего процедуру государственного кадастрового учета ранее и границы которого установлены с нормативной точностью (*п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ О осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе, в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);*

- в составе приложения межевого плана отсутствует схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (*п. 22 Требований к подготовке межевого плана – «В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, документы территориального планирования; документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством РФ местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта*

недвижимости для государственных или муниципальных нужд; п. 3 ч. 1 ст. 41 Закона № 218-ФЗ – Образование объекта недвижимости осуществляется на основании проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними;

- согласно представленным документам, необходимо осуществить государственный кадастровый учет помещения (квартиры) без одновременной государственной регистрации прав, при этом сведения о здании (многоквартирном доме), в котором расположено данное помещение, в ЕГРН отсутствует (п.п. 4, 5 ч. 5 ст. 14, ч.2 ст. 15, ст. 24, ст. 40 Закон № 218- ФЗ согласно которым невозможно осуществить постановку на государственный кадастровый учет помещения (квартиры) без одновременной постановки на государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома));

- технический план объекта недвижимости «объекта индивидуального жилищного строительства» подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, при этом в составе приложения технического плана отсутствует разрешение на строительство, выдача которого для объектов индивидуального жилищного строительства предусмотрена Градостроительным кодексом РФ (Согласно ч. 7 ст. 70 Закона № 218-ФЗ и п.20 Требований к подготовке технического плана до 1 марта 2018 основаниями для государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, является только технический план указанных объектов ИЖС и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты ИЖС. В данном случае, сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии), либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной ч. 1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась);

- технический план, представленный с заявлением в виде электронного документа, не заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (ч. 12 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 21 требований к подготовке технического плана, согласно которым технический план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной

квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план);

Также просим обратить внимание на особенности порядка повторного представления документов для кадастрового учета в рамках принятого решения о приостановлении кадастрового учета, по результатам исправления ошибок в межевых/технических планах и актах обследования. Так, исправленные документы необходимо представлять к уже имеющемуся заявлению, находящемуся на стадии приостановления кадастрового учета, а не с новым заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости. В противном случае, по истечении установленного законодательством срока приостановления по предыдущему заявлению будет принято решение об отказе в кадастровом учете в соответствии с положениями ст. 27 Закона №218-ФЗ, что в свою очередь, увеличивает долю отрицательных решений.

Принимая во внимание изложенное, необходимо, при подаче в офисы приема филиалов Учреждения и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг доработанных документов на осуществление государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации права, сообщать о реквизитах ранее поданных заявлениях и документах, находящихся на стадии приостановления осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации права, а в случае, если доработанные документы направляются посредством портала государственных услуг Росреестра – выбирать услугу «Внесение дополнительных документов на государственный кадастровый учет».

Обращаем Ваше внимание, что органами государственной регистрации прав непрерывно контролируется качество осуществления кадастровыми инженерами профессиональной деятельности. Так же, пунктом 15 статьи 29 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" определены случаи исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Просим принять во внимание указанные выше типовые шибки и не допускать их при осуществлении кадастровой деятельности.

Директор филиала



Н.И. Прихожай

Исполнитель: Вострикова Е.А.,
тел.: (3532) 44-38-22 (доб. 125)
Имя файла: «О направлении информации»