



Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров

(согласно списку)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Калининградской области  
(Управление Росреестра по Калининградской области)

29.11.2019 № И 03/22981  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Информационное письмо**

Уважаемые коллеги!

Правительством Российской Федерации утверждены целевые модели в сфере осуществления государственного кадастрового учета. Данные мероприятия направлены на повышение эффективности процедур постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Совершенствование регламентных процедур в указанной сфере является составной частью задач по обеспечению устойчивости социально-экономического развития страны, решению социальных, экономических и экологических проблем, повышению качества жизни, улучшению инвестиционного климата и содействию региональному развитию.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее по тексту – 221-ФЗ от 24.04.2007 года) кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).



22.11.2019 года на базе Филиала Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата» по Калининградской области (далее по тексту – Филиал) состоялся семинар для кадастровых инженеров на тему «Анализ основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов» с участием сотрудников Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (далее по тексту – Управление) и сотрудников Филиала.

В семинаре приняли участие порядка 40 кадастровых инженеров из 166 кадастровых инженеров, осуществляющих деятельности на территории Калининградской области.

Принимая во внимание актуальность вопросов, рассмотренных на семинаре, в целях обеспечения прав граждан и юридических лиц при осуществлении учетно-регистрационных действий, полагаем необходимым направить в Ваш адрес презентационный материал, а также обратить внимание на выявленные типовые ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов за период 2018-2019 год:

1. В нарушение требований статьи 39, 40 № 221-ФЗ от 24.04.2007 года, в акте согласования местоположения границ земельного участка отсутствуют личные подписи правообладателей смежных земельных участков (в местоположение границ которых также вносятся изменения).
2. В нарушение требований части 10 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 года (далее по тексту - 218-ФЗ от 13.07.2015 года) в межевом плане отсутствуют документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка при его образовании, обоснование, подтверждающее фактическое местоположение границ земельного участка и его площадь, в «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование местоположения уточненных границ и площади земельного участка (описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка; сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого объединения граждан).
3. При перераспределении может быть образован один земельный участок в случае перераспределения земель и одного земельного участка. С учетом положений статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации образование одного земельного участка путем преобразования нескольких земельных участков допускается



только при объединении земельных участков. Таким образом, в силу статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается перераспределение земель и нескольких земельных участков, а также образование нескольких земельных участков путем перераспределения одного земельного участка и земель. Пункт 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации дополнен новым подпунктом 4, установившим еще один случай, при котором допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой: если приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

4. Согласно положениям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, допускается перераспределение земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, одновременно с землями и земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута.
5. В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Согласно пункту



- 51 Требований № 921 вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.
6. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствуют реквизиты документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующим законодательством и ссылка на источник их официального опубликования (п. 52 Требований № 921).
  7. Представлены технические планы для осуществления государственного кадастрового учета изменений площади помещений на основании соответствующих документов, в том числе решений судов, при этом в соответствии с пунктом 6 статьи 40 218-ФЗ от 13.07.2015 года не представлены технические планы для внесены изменения в параметры зданий.
  8. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости указана в технических планах не в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90.
  9. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с 218-ФЗ от 13.07.2015 года (часть 10.1. статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В нарушение требований указанных нормативно-правовых актов для осуществления учетно-регистрационных действий представлялись технические планы, не указанные в качестве неотъемлемого приложения к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию.
  10. Технические планы в отношении объектов индивидуального жилищного строительства подготовлены с нарушением требований части 11.1 статьи 24 218-ФЗ от 13.07.2015 года.
  11. Статья 61 218-ФЗ от 13.07.2015 года устанавливает условия, позволяющие принять решение об исправлении ранее допущенной технической или реестровой ошибки:
    - не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости;



- исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки не причинит вред и не нарушает законные интересы правообладателей или третьих лиц;
- при осуществлении комплексных кадастровых работ

Исправление технической и реестровой ошибок в иных случаях осуществляется исключительно на основании соответствующего судебного акта.

12. В разделе «Исходные данные» межевого плана указаны сведения менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ (отражены сведения менее чем о трех спутниковых референцных (базовых) станциях), отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.

Дополнительно полагаем возможным обратить внимание на то, что в соответствии с решением коллегии Управления от 05.08.2019 года ежемесячно осуществляется анализ причин приостановления осуществления учетно-регистрационных действий на основании технических или межевых планов.

В октябре 2019 года проведен анализ обращений, в том числе 12 обращений об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении гаражей, расположенных в гаражных обществах, по результатам которого выявлены факты, свидетельствующие о небрежной подготовке технических планов, а также документов, включаемых в его состав в качестве приложения:

- технический план содержит приложение в отношении иного здания;
- использована неактуальная XML-схема;
- площадь здания по координатам отличается от площади здания, указанной в техническом плане;
- в техническом плане и декларации содержатся неидентичные друг другу сведения о характеристиках объекта;
- образуемый объект накладывается на объект государственный кадастровый учет в отношении которого осуществлен в 2019 году на основании технического плана, при чем указанные объекты имеют различное описание местоположения;
- образуемый объект идентичен иному объекту государственный кадастровый учет в отношении которого осуществлен;
- в составе технического плана в качестве приложения отсутствует декларация;



Саморегулируемые организации кадастровых инженеров осуществляют свою деятельность в целях координации кадастровой деятельности членов представления и защиты общих, в том числе, профессиональных интересов, обеспечения условий для профессиональной деятельности членов в качестве кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением членами требований законодательства Российской Федерации, регулирующего кадастровую деятельность, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений и установленных стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, для достижения иных не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер целей.

Среди приоритетных направлений деятельности таких саморегулируемых организаций кадастровых инженеров - повышение качества выполнения кадастровых работ членами организаций и обеспечение благоприятных условий для осуществления профессиональной деятельности кадастровых инженеров.

С учетом вышеизложенного, Управление полагает целесообразным доведение вышеизложенной информации до сведения всех кадастровых инженеров в целях недопущения выявленных нарушений в дальнейшем при подготовке межевых и технических планов.

Безусловно, согласно п. 3 части 1 статьи 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 года (далее по тексту – Закон) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, осуществляется на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Решение об осуществлении учетно-регистрационных действий принимается государственным регистратором прав самостоятельно по результатам проведения правовой экспертизы представленных документов (ст. 64, 65 Закона).

Однако, Управление полагает, что тщательный анализ представленных ранее допущенных типовых нарушений позволит избежать значительного количества решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий, что в свою очередь положительно скажется на оценке населением деятельности органов исполнительной власти на территории региона, и кадастровых инженеров, как субъектов кадастровой деятельности.



Управление полагает возможным рекомендовать направить в адрес кадастровых инженеров также и информационные письма, на которые допущены ссылки в презентационном материале.

О результатах рассмотрения настоящего обращения, принятых мерах, проведенных мероприятиях прошу проинформировать Управление.

Миссия Росреестра – обеспечение благополучия граждан и законности в сфере управления недвижимым имуществом посредством реализации функций государственной регистрации, кадастра и картографии. Управление выражает благодарность за активное участие в становлении нового формата нашего взаимодействия, направленного, в первую очередь, на обеспечение беспрепятственной реализации прав и законных интересов участников гражданско-правового оборота. Безусловно, всеми субъектами кадастровой деятельности взаимодействие с правообладателями должно осуществляться исключительно профессионально, конструктивно, доступно, позволяя производить профессиональное впечатление, транслировать определенный имидж организации и ее специалистов.

Полагаем, что совместная продуктивная деятельность Управления, Филиала и кадастровых инженеров, действующих на территории Калининградской области, позволит в оперативном порядке вырабатывать единые подходы по формированию правоприменительной практики при подготовке кадастровыми инженерами, действующими на территории Калининградской области, документов для целей государственного кадастрового учета, что, несомненно, положительно отразится на формировании имиджа всех участников гражданско-правовых отношений в учетно-регистрационной сфере.

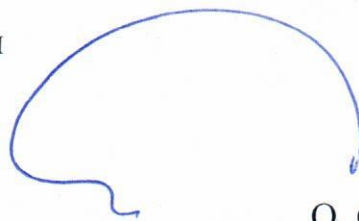
Приложение:

Список СРО, в адрес которых направлено соответствующее обращение  
– на 1 л. в 1 экз.

Презентация в формате PDF – 1 файл

Памятка в формате Word – 1 файл

Начальник Светлогорского отдела



О. С. Семенова