



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Саморегулируемые организации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(по списку)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Ханты-Мансийскому автономному
округу – Югре

(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)
Мира ул., д. 27, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, Тюменская область, 628011
тел./факс (8-3467) 96-04-44, 96-04-45, 96-04-46 (доб. 2000)

E-mail: filial@86.kadastr.ru

ОКПО 52539151, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/860143001

26.08.2019

№ 4.5-19755-23/19

на № _____ от _____

О направлении информации

По результатам проведенного анализа документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поступивших в орган регистрации прав в период за август 2019 года, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

Основными причинами принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета объектов недвижимости с одновременной регистрацией прав в отношении объектов недвижимости явились следующие.

1. Выявлены несоответствия формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 часть 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2018 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)). Доля решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и регистрации прав, принятых по данному пункту составила 69% от общего количества принятых решений о приостановлении.

Основными ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, можно выделить следующие:

- в представленных документах (XML- схема межевого плана и акт органа местного самоуправления или государственной власти) имеются противоречия, в частности, противоречия в части вида разрешенного использования, категории земель, адреса или описания местоположения земельного участка, номера кадастрового квартала, кадастрового номера исходного земельного участка;

- в межевом плане приведены не полные сведения о кадастровом инженер, являющимся исполнителем кадастровых работ, в частности, отсутствуют сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) кадастрового инженера, а также номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность (п.30 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Приказ №921));

- в графе «б» реквизита «2» раздела «Исходные данные» не указывается дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта (п.31 Приказа №921);

- не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке (п.35 Приказа №921);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации земельных участков, местоположения границ уточняемых земельных участков, либо обоснование наличия реестровой ошибки (п.70 Требований №921);

- в разделе «Исходные данные» кадастровым инженером не приводятся реквизиты всех документов, используемых при проведении кадастровых работ – реквизиты документов, определяющих (определявших) местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, наименование и реквизиты документов о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде;

- в состав приложения межевого плана не включаются копии документов, обязательных для включения, например, согласие на обработку персональных данных, документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании, документы, подтверждающие установление/изменение дополнительных характеристик земельных участков (вид разрешенного использования, категория земель, адрес), решения об утверждении Схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане

территории, проекта межевания территории, проектной документации лесного участка (п.26, п.49, п.50, п.51 Приказа №921);

- Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная в форме электронного документа, заверена электронной цифровой подписью кадастрового инженера (п.15 требований к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 №762);

- в случае подачи кадастровым инженером заявления и документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета с одновременной регистрацией прав, через портал государственных услуг или с использованием Web-сервисов, в нарушение положений, установленных ч.9 ст.21 Закона о регистрации, нотариальные доверенности и решения (акты) органов государственной власти и органов местного самоуправления заверены электронной подписью кадастрового инженера;

- графические разделы межевого плана оформлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость.

Также, при подготовке межевых планов кадастровыми инженерами не учитываются положения, предусмотренные ч.9 ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которым подготовка Схемы земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема ЗУ на КПТ) осуществляется в форме электронного документа. В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает **гражданин** в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Органом регистрации прав выявляются случаи формирования межевых планов на основании Схемы ЗУ на КПТ в форме документа на бумажном носителе в случае предоставления юридическим лицам, что является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

В отдельных случаях подготовка Схемы ЗУ на КПТ в форме электронного документа осуществляется с нарушением требований, установленных Приказом П/0152, и требований к подготовке схемы земельного участка на кадастровом плане территорий, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 №762 (далее – Приказ №762).

В соответствии с п. 5 Приказа №762 содержание Схемы ЗУ на КПТ в форме электронного документа должно соответствовать содержанию Схемы ЗУ на КПТ в форме документа на бумажном носителе. Вместе с тем, в ZIP-архив Схемы ЗУ на

КПТ в форме электронного документа включается раздел межевого плана «Схема земельного участка».

2. Границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п. 20 ч.1 ст.26 Закона о регистрации). Доля решений о приостановлении, принятых по данному основанию, составила 17% от общего количества принятых органом регистрации прав решений о приостановлении.

При проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами не учитываются координаты характерных точек границ земельных участков, являющихся смежными с уточняемым или образуемым земельным участком, что приводит к возникновению незначительных пересечений земельных участков.

Исходя из определения, смежные земельные участки – это участки, которые имеют общие границы, соответственно, координаты (значение и количество) общей границы двух смежных между собой земельных участков отличаться не могут.

В ряде случаев кадастровыми инженерами осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка с имеющимся пересечением его границ на границы земельного участка, в отношении которого кадастровые работы ранее не проводились (земельного участка с декларированной площадью), с соответствующим отражением данного факта в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В связи с тем, что действующим законодательством не допускается наличие пересечений границ земельных участков между собой, за исключением случаев, если земельные участки являются преобразуемыми, а также случаев, предусмотренных п.20.1 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, подготовку межевых планов с имеющимся пересечением границ образуемого, уточняемого, изменяемого земельного участка с границами смежных земельных участков считаем недопустимым.

Кроме того, кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов используются сведения ЕГРН, не являющимися актуальными на дату проведения кадастровых работ.

Данные обстоятельства приводят к возникновению пересечений границ образуемых, изменяемых или уточняемых земельных участков с границами смежных земельных участков.

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.3 ч.8 ст.30 Закона о кадастре, саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль за соблюдением своими членами требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем письме, а также довести соответствующую информацию до кадастровых инженеров.

Заместитель директора –
начальник регионального отделения

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Э.Е. Засыпкин