

бк 350 от 26.01.2018г



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Театральная пл., д. 11, г. Саратов, 410012, тел./факс (845-2) 27-38-27; тел. (845-2) 26-32-20 e-mail: 64\_upr@rosreestr.ru

«15» 01 2018 г.

12-13/693  
№

Директору Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
кадастровых инженеров»

Петрушиной М.И.

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3, оф. 10,  
г. Москва, 123458

zao\_mk@mail.ru

Уважаемая Марина Ивановна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области в рамках реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлениях (отказах) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав недвижимое имущество направляет аналитическую информацию о типовых ошибках, допущенных кадастровыми инженерами в IV квартале 2017 года при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, являющихся основаниями принятия решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По результатам анализа решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации

прав установлено, что значительный объем 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 недвижимости), а именно в связи с тем, что форма и (или) содержание документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Данное основание связано с качеством подготовки кадастровыми инженерами межевых, технических планов.

Наиболее распространенными ошибками, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, являются следующие.

В части замечаний к техническому плану (несоответствие Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования к подготовке технического плана)):

- технический план, подготавливаемый в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, не обеспечивает считывание и контроль предоставленных данных, имеет неверную структуру (нарушен пункт 21 Требований к подготовке технического плана);
- отсутствуют документы – основания для подготовки технического плана (нарушены пункт 20 Требований к подготовке технического плана, часть 7 статьи 70 Закона о недвижимости). При этом основная масса решений о приостановлении государственного кадастрового учета в данном случае связана с отсутствием в составе технического плана, подготовленного в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, разрешения на строительство таких объектов;
- раздел «Исходные данные» технического плана подготовлен с нарушениями Требований к подготовке технического плана, а именно при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об объектах недвижимости кадастровыми инженерами не используются выписки из ЕГРН о таких объектах недвижимости, что в свою очередь влечет за собой неверный выбор вида выполненных кадастровых работ (нарушены пункты 19, 24 Требований к подготовке технического плана);
- в техническом плане не указываются либо допущена ошибка при указании типа контура ОКС (подземный, надземный или наземный). Контур ОКС, отображенный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в техническом плане, не соответствуют разделам графической части технического плана (нарушен пункт 40 Требований к подготовке технического плана);
- в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях

ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (нарушен пункт 50 Требований к подготовке технического плана);

- раздел технического плана «Характеристики объекта недвижимости» заполняется с нарушением пункта 43 Требований к подготовке технического плана:

в отношении образованного объекта недвижимости не указывается кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости был образован такой объект недвижимости;

выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах земельного участка, указанных в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного земельного участка и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в техническом плане координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана);

не указываются сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположен объект капитального строительства;

сведения раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, на основании которых технический план подготовлен (например, год ввода в эксплуатацию (год завершения строительства), этаж, количество этажей, протяженность).

- разделы графической части технического плана оформляются с нарушениями требований (нарушены пункты 51, 52 Требований к подготовке технического плана):

графическая часть технического плана помещения (План этажа, План части этажа) не соответствует графической части документа, являющегося основой подготовки технического плана, указанного в разделе «Исходные данные»;

для оформления графической части не применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям к подготовке технического плана, в частности неверно выбран тип или цвет линии.

В части замечаний к межевому плану (несоответствие Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования к подготовке межевого плана)):

- межевой план в электронной форме (xml – документ) не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (нарушен пункт 18 Требований к подготовке межевого плана);

- раздел межевого плана «Исходные данные» подготовлен с нарушениями требований: не включаются сведения обо всех документах, на

основании которых должен быть подготовлен межевой план, а также документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов) (нарушены пункты 21, 22, 31 Требований к подготовке межевого плана);

- вид разрешенного использования земельного участка не соответствует виду разрешенного использования, указанному в правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны (нарушен пункт 51 Требований к подготовке межевого плана), либо классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540;

- не обоснованы размеры образуемых земельных участков, не указаны предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков (нарушен пункт 52 Требований к подготовке межевого плана);

- при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, в соответствующих разделах межевого плана не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов (нарушен пункт 35 Требований к подготовке межевого плана);

- при уточнении местоположения границ земельного участка отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, отсутствуют документы, определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании (нарушены пункты 22, 25, 70 Требований к подготовке межевого плана);

- в акте согласования местоположения границ уточняемого земельного участка отсутствует согласование местоположения границ со всеми заинтересованными лицами, нарушен порядок согласования местоположения границ (статья 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности);

- допускаются ошибки в оформлении Чертежа межевого плана, а именно на Чертеже не отображается местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков, частей земельных участков, обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ (нарушены пункты 78, 79 Требований к подготовке межевого плана);

- если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в состав Приложения не включаются копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности, и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности, - копии иных

документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании участков (нарушен пункт 24 Требований к подготовке межевого плана);

- в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана не указывается реестровый номер границ зоны с особыми условиями использования территорий, территориальной зоны, если земельный участок полностью или частично расположен в границах такой зоны (нарушен пункт 53 Требований к подготовке межевого плана).

С учетом изложенного, просим обратить внимание, в том числе, следующего кадастрового инженера на соблюдение требований действующего законодательства:

Перечень сокращений:

МП - межевой план.

Обращаем Ваше внимание, что Росреестром непрерывно контролируется качество осуществления кадастровыми инженерами профессиональной деятельности.

Просим, принять изложенную информацию для учета в работе, провести методические и при необходимости проверочные мероприятия в отношении кадастровых инженеров.

О принятых мерах просим сообщить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

Дополнительно сообщаем, что на электронном сервисе Росреестра «Реестр кадастровых инженеров» размещается информация о кадастровых инженерах, наличии аттестации и результатах их профессиональной деятельности. Кроме того, на вышеуказанном сервисе размещаются основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории, подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, а также рейтинг кадастровых инженеров за IV квартал 2017 года.

Руководитель

П.Н. Гришин

Багишева Наталья Александровна  
(845-2) 26-54-67,  
Старостина Юлия Сергеевна  
(845-2) 26-49-95