



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
(по списку)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УФО

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 295-07-00

E-mail: filial@ural.kadastr.ru

http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 668543002

23.07.2021 № *4.5 - 15599-8к/21*

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 с 01.05.2021 по 30.06.2021, определен перечень часто встречающихся ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

При проверке межевых планов выявлены факты несоблюдения кадастровыми инженерами требований к подготовке межевых планов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требования №921), а также требований к подготовке XML-файла межевого плана, установленных приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159.

При формировании XML-файла межевого плана кадастровыми инженерами допускаются ошибки, приводящие к невозможности загрузки межевого плана, например: ошибки при указании наименования XML-файла либо ZIP-архива межевого плана, ошибки при заполнении координат характерных точек границ (повторяющиеся точки, отсутствует замыкающая точка, объект топонекорректен, при указании кадастрового квартала указывается неверное количество цифр и др.).

В XML-файла межевого плана, подготавливаемого в отношении земельного участка, являющегося по сведениям ЕГРН единым землепользованием, кадастровыми инженерами не заполняется атрибут <TransformationEntryParcel>, в

котором должны указываться кадастровые номера входящих в состав единого землепользования участка, преобразование которых осуществляется.

В нарушение п.24 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании местоположения границ земельных участков.

В нарушение п.35 Требований №921 при формировании межевого плана кадастровыми инженерами не указываются или указываются не в полном объеме сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом, уточняемом или изменяемом земельном участке. В отдельных случаях кадастровыми инженерами приводится информация о расположении в пределах земельного участка объектов недвижимости, координатное описание которых соответствует расположению в границах иных земельных участков.

В нарушение п.49, п.50, п.51 Требований №921 в состав приложения межевых планов не включаются решения (акты) органов государственной власти или органов местного самоуправления, подтверждающих установленные адресные характеристики, категорию земель, вид разрешенного использования земельных участков.

При сопоставлении сведений, содержащихся в XML-файлах межевых планов и документах, включенных в состав приложения межевых планов, выявляются противоречия в характеристиках земельного участка (вид разрешенного использования, описание местоположения, кадастровые номера исходных земельных участков, способ образования).

При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и подготовке соответствующих межевых планов, кадастровыми инженерами не соблюдаются положения, предусмотренные п.70 Требований №921 и ч.10 ст.22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В частности, кадастровыми инженерами межевые планы формируются на основании документов, в которых местоположение границ уточняемого земельного участка не определено, например, свидетельство о государственной регистрации прав, договор купли-продажи земельного участка, решения (акты) органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка гражданам на том или ином виде права. В разделе "Заключение кадастрового инженера" не приводится обоснование уточняемых границ земельного участка.

В случае подготовки одного межевого плана по образованию земельного участка с одновременным уточнением местоположения границ (части границ) смежного земельного участка, кадастровым инженером не приводится обоснование уточняемых границ смежного земельного участка. В межевом плане отсутствуют

сведения о документах, подтверждающих местоположение границ смежного земельного участка.

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, либо «разрывам» между смежными земельными участками.

Выявлены нарушения требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №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» (далее – Требования №953) и положений Приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее – Приказ № П/0163).

В нарушение п. 19 Требований № 953 не используются сведения Единого государственного реестра недвижимости.

В нарушение п. 20 Требований № 953 в составе приложения технического плана отсутствуют копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения об объекте недвижимости.

Кроме того, проектная документация, включенная в состав приложения технического плана не содержит текстовой либо графической части.

В нарушение п. 20 Требований № 953 технические планы подготавливаются на основании рабочей документации.

В нарушение п. 28 Требований № 953 и положений Приказа № П/0163 неверно указывается наименование и код системы координат.

В нарушение п. 42 Требований № 953 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются неизменяемые характеристики объекта недвижимости, а сведения об объекте недвижимости, подлежащие изменению не указываются.

В нарушение положений главы 5.6.11 раздела «Контур объекта недвижимости, представляющий собой совокупность отдельных контуров» Приказа

№ П/0163 при выполнении кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости не заполняются элементы «ExistContour», либо «DeleteAllBorder».

В нарушение пп. 4 п. 43 Требований № 953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости, либо указываются кадастровые номера земельных участков в пределах которых объект капитального строительства не расположен.

Кроме того, указываются обособленные земельные участки, входящие в состав единого землепользования, а также земельные участки, которым присвоен статус «архивный».

В нарушение пп. 5 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются не все кадастровые кварталы, в пределах которого расположен объект недвижимости, либо указывается «условный» кадастровый квартал.

В нарушение пп.12 п. 43 Требований №953 в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не указываются год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, либо год завершения строительства.

В нарушение пп. 15 п. 43 Требований № 953 протяженность объекта недвижимости округляется неверно.

Выявлены противоречия в части основных и дополнительных характеристик объекта капитального строительства, указанных в XML-документе - технического плана и документах, на основании которого подготавливается технический план.

Выявлены нарушения требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования №861).

В нарушение п. 3 Требований №861 в составе Приложения акта обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о причинах неиспользования таких документов.

В нарушение п. 9 Требований №861 в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» отсутствует информация об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

В составе Приложения акта обследования копия вышеуказанного уведомления также отсутствует.

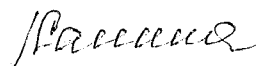
Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых планов, технических планов и актов обследования существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

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.

И.о. заместителя директора - начальника
регионального отделения



Е.Е. Кашина

Соколова Элина Фанисовна 
Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1
8 (343) 295-07-17 (доб. 086-2014)

Хисматуллина Лилия Рифгатовна
Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2
8 (343) 295-07-17