



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан
(Управление Росреестра по Республике Башкортостан)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Юр. адрес: ул. 50 лет СССР, д. 30/5, г. Уфа, 450071
Почтовый адрес: ул. Ленина, д. 70, г. Уфа, 450008
тел. (347) 224-36-48, факс (347) 224-36-36
www.rosreestr.ru; E-mail: 02_upr@rosreestr.ru

24 ДЕК 2021 № 21-25934/220
на № _____ от _____

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

Информация о типовых ошибках
кадастровых инженеров

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – Управление) в рамках реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество анализируются причины приостановления в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Управлением ежеквартально направляется информация для рассмотрения в рамках контроля за профессиональной деятельностью членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров информацию о нарушениях требований к подготовке межевого и технического планов, акта обследования, карты-плана территории и для осуществления методической работы, в том числе в части проведения просветительской работы с кадастровыми инженерами (лекции, семинары, тренинги) и (или) подготовки соответствующих стандартов профессиональной деятельности либо внесения изменений в существующие стандарты, аналитическую информацию в отношении кадастровых инженеров, являющихся членами СРО АКИ «Поволжье».

Так, по результатам анализа ошибок кадастровых инженеров, допускаемых при подготовке межевых, технических планов и актов обследования, выявляются как технические ошибки, так и систематические ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования.

К техническим ошибкам, выявленным в ходе анализа приостановлений, можно отнести следующие:

- тип межевого/технического плана не соответствует виду заявления (раздел XML-документа межевого/технического плана заполнен в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, а представлено заявление о постановке на государственный кадастровый учет);

- XML файл межевого/технического плана был представлен ранее с другим заявлением;

- кадастровые номера объекта недвижимости указаны в XML файле межевого/технического плана, акте обследования с ошибками (указаны лишние цифры, двоеточия, пропущены цифры);

- описка, опечатка в текстовой или графической части межевого/технического плана.

Исходя из анализа, среди основных причин, послуживших основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, к основным (частым) ошибкам, связанным с нарушением требований законодательства, допускаемых кадастровыми инженерами, можно выделить следующие нарушения:

- в межевом/техническом плане, акте обследования заполнены не все необходимые сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр, наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер) (п. 30 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, далее – Требования №921; п. 26 требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, далее – Требования №953; п. 8 требований к подготовке акта обследования, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861, далее – Требования №861);

- адрес объекта недвижимости внесен в межевой/технический план неструктурировано, не в соответствии с требованиями ФИАС либо в составе Приложения отсутствует копия документа, подтверждающего присвоение адреса, реквизиты данного документа не указаны в разделе «Исходные данные» (п. 49 Требования №921, пп. 7 п. 43 Требования №953);

- вид разрешенного использования земельного участка, указанный в межевом плане образуемого земельного участка, не соответствует сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане (п. 51 Требования №921);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки (п.п. 13, 69, 70 Требования №921);

- форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены необходимые графы (либо включены некорректно), не заполнены необходимые графы (п.п. 83, 85 Требования №921);

- в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельных участков (п.п. 82, 85 Требования №921);

- в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (п. 35 Требования №921);

- пересечение границ образуемых земельных участков с границами земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, границами населенных пунктов;

- изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

- в техническом плане не указан (указан некорректно) тип контура объекта капитального строительства (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований №953);

- в техническом плане зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей, включение которых предусмотрено ч. 14 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона №218-ФЗ) (п. 11 Требований №953);

- в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства (п. 43 Требований №953);

- нарушение оформления графической части технического плана (п. 51 Требований №953);

- в разделах «Описание местоположения объекта недвижимости», «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке» и «Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)» отображено неверное количество контуров (п. 34 Требований №953);

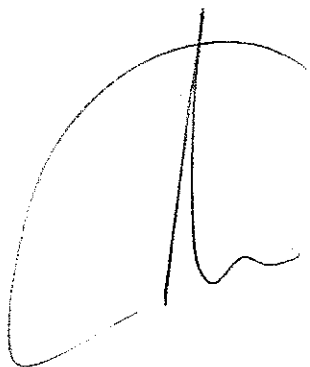
- в техническом плане не указана система координат (п. 28 Требований №953);

- отсканированные документы, включенные в состав межевого/технического план, не соответствуют п. 18 Требований №921, п. 21 Требования №953 и т.п.

Указанные недостатки являются причиной принятия решений о приостановлении в соответствии со ст. 26 Закона № 218-ФЗ, что влечет за собой увеличение сроков предоставления государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В целях исключения вышеуказанных ошибок кадастровыми инженерами при подготовке технических/межевых планов, актов обследования в будущем, полагаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров вышеизложенную информацию, принять меры по недопущению подобных ошибок при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета.

Обращаем Ваше внимание, что взаимодействие с кадастровыми инженерами Управлением осуществляется различными способами: организация рабочих встреч, вебинаров и обучающих лекций, консультирование на личном приеме и по телефону, через средства массовой информации, подготовка ответов на письменные обращения.



М.Ф. Мирзаянов