

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)**

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
тел. (391) 22-65-601, факс (391) 22-65-610
e-mail: 24_upr@rosreestr.ru; kras@r24.rosreestr.ru

03 НОЯ 2021 № 23464/мч49/21

на № _____ от _____

О типичных ошибках,
допускаемых кадастровыми инженерами
при осуществлении кадастровых работ

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

(без досылки почтой)

Уважаемые коллеги!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) во исполнение поручения пункта 7 протокола селекторного совещания с руководителями территориальных органов Росреестра №ОС/030-ПР от 15.09.2021 проведена работа по типизации нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ на территории Красноярского края.

В соответствии с положением «О федеральной службе, государственной регистрации, кадастра и картографии», утвержденном постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 №457, Росреестр непосредственно через свои территориальные органы, осуществляет государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее - СРО КИ), национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

СРО КИ обязаны осуществлять контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

В свою очередь, Управление на постоянной основе информирует СРО КИ о выявленных нарушениях законодательства в области кадастровой деятельности, допускаемых при подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости.

Среди основных причин, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета по пунктам части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а в дальнейшем и для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае не устранения причин приостановления) можно выделить следующие (наиболее часто встречающиеся) замечания:

1. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, уточнении границ и (или) площади земельных участков (нарушение Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования №921)):

- в межевом плане не указан кадастровый номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, либо указан кадастровый номер помещения, что не соответствует пункту 35 Требований №921;

- при нанесении границ земельного участка на кадастровую карту выявлено пересечение границ земельных участков (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации), такая ошибка возникает вследствие использования не актуальных сведений ЕГРН о смежных земельных участках (пункты 2, 21 Требований №921);

- в межевых планах отсутствуют документы, позволяющие определить местоположение земельного участка, либо увеличение площади документально не обосновано (пункты 22, 25, 70 Требований №921);

- в разделе «заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации, местоположения уточненных границ, способы закрепления земельных участков, в том числе, при подготовке межевых планов в связи с исправлением реестровых ошибок (пункты 13, 69, 70 Требований №921);

- в межевом плане (в XML-файле) содержатся противоречивые сведения или неверно заполнены, либо не заполнены элементы XML-файла;

- межевой план не прошел форматно-логический контроль, погрузка не осуществлена (пункт 18 Требований №921);

- граница земельного участка не согласована с правообладателями смежных земельных участков или при участии в согласовании представителя заинтересованного лица не указаны реквизиты и наименование документов, подтверждающих полномочия представителя (пункты 83, 84, 85, 87 Требований №921);

- выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует видам разрешенного использования в границах территориальной зоны либо не соответствует классификатору видов разрешенного использования, либо не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка (пункт 51 Требований №921, статья 11.2 Земельного кодекса РФ).

2. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства, уточнении границ и (или) площади объектов капитального строительства (нарушение Требований, 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)):

- в техническом плане не указан кадастровый номер земельного участка или указан неверно (пункт 43 Требований №953);

- в техническом плане в XML-файле содержатся противоречивые сведения или неверно заполнены, либо не заполнены элементы XML-файла;

- технический план не прошел форматно-логический контроль, погрузка не осуществлена (пункт 21 Требований №953);

- в составе технического плана отсутствует информация о проектной документации (проекте перепланировки и т.д.) на основании которой подготовлен технический план;

- в техническом плане год завершения строительства отличается от года завершения строительства, указанного в декларации либо в разрешении на ввод (в случае произведённой реконструкции);

- электронный образ документа, включенного в состав технического плана не обеспечивает визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1;

- при осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости, введенного в эксплуатацию разрешением на ввод, предоставляется иной технический план (не тот который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод);

- в техническом плане неверно или некорректно отображен контур здания (пункт 34 Требований №953);

- в техническом плане координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указаны в виде разомкнутой линии (пункт 34 Требований №953).

3. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке акта обследования в результате выполнения кадастровых работ в целях представления в орган регистрации прав заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения машино-места, объекта незавершенного строительства (нарушение 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"):

- в представленных актах обследования отсутствует уведомление 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;

- акт не подтверждает прекращение существования объекта;

- указаны не актуальные сведения о кадастровом номере прекратившего существование помещения;

- акт обследования не соответствует по форме и (либо) содержанию.

4. Типовые технические ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет, уточнении границ и (или) площади объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), при наличии которых не осуществляется погрузка межевого/технического плана:

- кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок/объект капитального строительства, указан с ошибкой или неверно указан кадастровый номер объекта недвижимости;

- неверно указан способ образования объекта недвижимости;

- неверно указана система координат;

- неверно указано имя межевого/технического плана;

- при указании координат объекта недвижимости его контур не замкнут.

Указанная информация предоставляется в СРО КИ в целях осуществления контроля последними за деятельностью своих членов.

Управление рекомендует СРО КИ постоянно проводить разъяснительную работу с кадастровыми инженерами о недопустимости нарушений действующего законодательства, оказывать консультационную помощь, использовать указанную информацию при подготовке семинаров (лекций) и методических материалов, а также в индивидуальной работе с кадастровыми инженерами.

Обращаем Ваше внимание, что на официальном сайте Росреестра rosreestr.gov.ru успешно функционирует электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера».

С помощью «Личного кабинета» кадастровый инженер сможет выполнить предварительную проверку документов, представленных для кадастрового учета, в режиме реального времени.

В результате такой проверки межевые, технические планы, акты обследования, карты-планы территории проверяются на обеспечение считывания и контроля представленных данных, на наличие пересечения границ земельного участка, в отношении которого осуществлялись кадастровые работы, с границами других земельных участков, а также объектов землеустройства и иных объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Регистрация в личном кабинете кадастровых инженеров на сайте Росреестра и подача документов в электронном виде позволит более оперативно осуществлять государственный кадастровый учет объектов недвижимости, а также минимизирует количество приостановлений учетных действий, что позволит улучшить доступность государственных услуг, оказываемых Управлением.

Также в целях снижения ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для проведения учетно-регистрационных действий, сотрудниками филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю регулярно проводятся обучающие семинары для кадастровых инженеров и других заинтересованных лиц.

С конца сентября 2021 года Управлением проводятся индивидуальные рабочие встречи в режиме ВКС с представителями СРО КИ, в рамках которых обсуждаются вопросы взаимодействия с целью сокращения доли приостановлений в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Руководитель Управления



Т.В. Голдобина