

## **Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории, подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ за 3 квартал 2019 г.**

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведен анализ принятых решений о приостановлениях (отказах) в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации за 3 квартал 2019 года.

Согласно данным выборочного анализа решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете часть решений о приостановлении принято по результатам рассмотрения документов (межевых и технических планов), подготовленных кадастровыми инженерами.

К основным ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов, следует отнести:

- в нарушение п. 82 требований к подготовке межевого плана, 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 представленных актах согласования не все границы согласованы;

- границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (пункт 20 части 1 статьи 26 Закон о регистрации);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане образуемого земельного участка, не соответствует сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане (п.п. 50, 51 Требования № 921);

- в межевом плане не указаны предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающие такие размеры (п. 52 Требования № 921);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны, согласно правил землепользования и застройки (п. 51 Требования № 921);

- 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;

- в представленных документах выявлены противоречия в сведениях об объекте недвижимости, в частности, противоречия в части адреса объекта недвижимости, вида разрешенного использования, категории земель, площади, наименования объекта недвижимости, этажности, глубины, протяженности, кадастрового номера земельного участка, номера кадастрового квартала, года завершения строительства объекта капитального строительства;

- межевой план или технический план, а также документы, включенные в состав приложения межевого плана или технического плана, не подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

- в нарушение п. 24 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, 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 разделе «Исходные данные технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН об объекте недвижимости – выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости и земельном участке;

- межевые планы и технические планы, акты обследования не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п.21 Требований № 953);

- структура представленного XML-файла не соответствует требованиям, установленным Приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов»;

- в нарушение п. 69 Требований № 953 отсутствует обоснованное заключение кадастрового инженера;

- отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку (персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством РФ государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги, необходимый в соответствии с пунктом 29 Требований № 921;

- в технических планах зданий отсутствуют сведения о земельных участках на которых они расположены, в межевых планах отсутствуют сведения о наличии объектов на земельном участке;

- в состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц,

участвующих в согласовании границ земельного участка (п.п. 24, 25 Требований № 921);

- в состав технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено частью 7 статьи 70, части 9 статьи 24 Закона о регистрации;

- в техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого располагается объект капитального строительства (п. 43 Требований № 953);

- в межевом плане величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка превышает значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков (п.6 Требований №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и посещения», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г.).

В рамках реализации Плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного Распоряжением Росреестра от 16.03.2017 № Р/0037, в соответствии с письмом Росреестра от 23.05.2018 № 07-05334-МС/18, ежеквартально направляется в СРО КИ информация о типичных нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров при подготовке последними межевых, технических планов, актов обследования.

При проведении правовой экспертизы представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов и выявлению оснований для приостановления, в случае, если решение о приостановлении выносится на основании нарушений, допущенных кадастровым инженером, в СРО КИ направляется соответствующая информация о кадастровом инженеру и установленных нарушениях.