



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(по списку)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Калинина ул., д. 4, Волгоград, 400001
тел./факс (8442) 94-86-13, (8442) 94-82-91,
e-mail 34_upr@rosreestr.ru
ОКПО 74921135 ОГРН 1043400443074,
ИНН/КПП 3445071298/344501001

18.09.2010 № 08-298-тш/10@

на № _____ от _____

Обобщение
информации о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми
инженерами при подготовке технической документации
для проведения кадастрового учета

Настоящее обобщение информации о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технической документации для проведения кадастрового учета, подготовлено во исполнение п. 27 плана работы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на 2019 год, утвержденного приказом Управления от 18.12.2019 № П/276.

Росреестр в соответствии с пунктом 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, осуществляет в том числе, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ), национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, непосредственно через свои территориальные органы.

СРО КИ обязана осуществлять контроль за соблюдением своими членами 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, рассматривать жалобы на своих членов и применять к ним меры дисциплинарной ответственности,

предусмотренные Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Управлением на постоянной основе направляется в саморегулируемые организации кадастровых инженеров (далее - СРО КИ) информация о типичных нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров при подготовке межевых, технических планов, актов обследования.

С 2018 года по настоящее время Управлением ежеквартально проводится анализ решений о приостановлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав и (или) об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав. Результаты анализа, информация о типичных ошибках кадастровых инженеров, в том числе в формате таблиц «Аналитическая информация о типичных нарушениях кадастровых инженеров», «Информация о нарушениях требований к подготовке межевого и технического планов, акта обследования, карты-плана территории» направляется в СРО КИ.

Кроме того, для сведения и контроля за членами СРО КИ Управлением ежемесячно направляется информация об основных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования для сведения.

В январе-августе 2020 года принято 2233 решения о приостановлении государственного кадастрового учета, 421 решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в соответствии со ст. 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), из которых часть решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета принята по результатам деятельности кадастровых инженеров, не обеспечивших подготовку межевых и технических планов в соответствии с требованиями законодательства.

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

- кадастровые номера объекта недвижимости указаны в XML-файле межевого плана, технического плана с ошибками;
- в межевом плане, техническом плане, акте обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных (п. 28 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)), п. 25 требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке» (далее - Требования № 953));
- в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 31 Требования № 921, п. 19 Требования № 953);

- адрес объекта недвижимости внесен в межевой план, технический план, не структурировано, не в соответствии со сведениями ФИАС (пп. 7 п. 43 Требований № 953, п. 49 Требований № 921);
- в составе приложений отсутствует документ о присвоении адреса объекту недвижимого имущества (п. 49 Требований № 921, пп.7 п. 43 Требований № 953);
- межевой план, технический план, Акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 11 Требований № 861);
- не верно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки);
- неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый земельный участок (п. 48 Требований № 921);
- в межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921);
- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка (при первичном уточнении) или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке, или при наличии в соответствующем разделе межевого плана сведений о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, не указаны реквизиты документов, устанавливающих такие предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка. (п.п. 13, 69, 70 Требований № 921);
- форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова, что является нарушением п. 85 Требований № 921;
- в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка (п.п. 82, 85 Требований № 921);
- в нарушение п.24 Требований № 921 количество Актов согласования местоположения границ не соответствует количеству уточняемых земельных участков;
- в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами,

обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ);

- в нарушение п.п. 22, 24, 25 Требований № 921 в состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка;

- XML-документ схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не соответствует действующей XML-схеме (п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории ...»);

- в составе технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство (ч. 7, 9 ст. 70 Закона № 218-ФЗ);

- в нарушение п. 11 Требований № 953 в техническом плане зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности);

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

- в нарушение п. 41 Требований № 953 выявлены расхождения в характеристиках объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в техническом плане и документах, на основании которых подготовлен такой технический план;

- в техническом плане, подготовленном в связи с образование части, отсутствует документ, на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (п. 46 Требований № 953);

- в Акте обследования в составе приложения, в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования объекта недвижимости (п. 3, 9 Требований № 861);

- границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ);

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

Управлением направлена информация о типичных ошибках кадастровых инженеров в следующие СРО КИ: Ассоциацию «Союз кадастровых инженеров», СРО Ассоциацию «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга», Ассоциацию СРО «Кадастровые инженеры», Ассоциацию СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров», СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», Ассоциацию СРО «Объединение кадастровых инженеров», Ассоциацию «Гильдия кадастровых инженеров», Ассоциацию СРО «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров», СРО Ассоциацию «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона», Ассоциацию СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров».

Указанная информация представляется в СРО КИ для проведения контрольных мероприятий в отношении кадастровых инженеров членов СРО КИ.

Из указанных СРО КИ неоднократно поступала информация о принятых в отношении кадастровых инженеров мерах, что приводит к снижению ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических, межевых планов, актов обследования.

Управлением совместно с Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области регулярно проводятся обучающие семинары - совещания с участием работников Филиала, государственных регистраторов, представителей МФЦ и кадастровых инженеров, в ходе которых рассматриваются вопросы качества подготовки документов, представляемых на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами.

Управлением ежемесячно составляется рейтинг кадастровых инженеров, подготовивших документы при осуществлении кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения которых, принято наименьшее либо наибольшее количество решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. Результаты рейтинга направляются в СРО КИ, размещаются в социальных сетях.

Заместитель руководителя



Т.П. Штыряева