Типовые ошибки кадастровых инженеров, выявленные в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета

В ходе проведения анализа принятых решений о приостановлении в кадастровом учете было установлено, что решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в основном принимаются по причинам:

1. Содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской, а именно:

- представленные межевые планы не соответствуют пунктам 18, 48, 52, 85 требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее Требования к подготовке межевого плана);

- при уточнении частей смежных границ многоконтурных или единых землепользований, в соответствующий раздел межевого плана не включаются сведения о контурах и обособленных земельных участках;

- в соответствующие реквизиты межевого плана не включаются сведения о каждом образуемом в результате перераспределения земельном участке;

- не указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, а также отсутствуют сведения о реквизитах документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, и ссылка на источник их официального опубликования в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера»;

- межевые планы подготавливаются без учета сведений, содержащихся в картографо-геодезическом фонде, и (или) землеустроительной документации, хранящейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- дважды предоставляются межевые/технические планы подготовленные для образования объекта недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН ранее;

- в состав межевого/технического плана не включается согласие заказчика на обработку персональных данных;

- сведения об объекте недвижимости, указанные в межевом/техническом плане в формате XML-файла отличаются от сведений, указанных в документе основании;

- копии документов-оснований не включаются в состав межевого/технического плана;

- способ образования земельных участков не соответствует требованиям действующего законодательства;

- площадь объектов, образованных в результате раздела либо объединения, больше либо меньше площади исходного объекта;

- отсутствуют сведения о наличии расположенных зданий, сооружений на образуемых/уточняемых земельных участках, тогда как сведения о границах таких ОКС внесены в ЕГРН.

- представленные технические планы не соответствуют пунктам 20, 34, 40, 43 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 к подготовке технического плана);

- технический план подготавливается на основании только лишь декларации, при этом объекты не являются вспомогательными. Также отсутствует дополнительное обоснование результатов кадастровых работ в заключении кадастрового инженера;

- в техническом плане указываются типы объектов, отличные от образуемых в соответствии с координатами (например, указан тип полигон, по координатам - полилиния)

- не указывается кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен ОКС

- не указываются виды разрешенного использования ОКС;

- при внесении сведений об объектах, относящихся к имуществу Вооруженных Сил (ст. 70 Закона о регистрации), технические планы подготавливаются на основании декларации, форма которой утверждена Приказом Минэкономразвития РФ 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»;

- отсутствует обоснование несоответствия площади здания, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований, и площади здания определенной с учетом Требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона п. 50 Требований

- конфигурация здания, о кадастровом учете которого представлены документы, по представленным координатам отличается от конфигурации здания, указанной в разделе «План этажа» представленного в графической части Технического плана здания. Правила оформления графической части технического плана приведены в п. 51-66 Требований;

- в графической части приведен «План этажа», тогда как на плане отражен только контур помещения, в связи с чем, невозможно однозначно определить местоположение помещения относительно границ этажа, п. 59, 66

- постановка на учет помещений осуществляется в отношении всех помещений в здании, в том числе мест общего пользования одновременно

- указана фактическая протяженность сооружения пп. 15 п. 43 Требований, в случае несоответствия не обоснована

- в разделе «Чертеж контура сооружения» отсутствует обозначение контуров сооружения, что не соответствует п. 35 Требований

2. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации) – при подготовке межевого плана используются неактуальные сведения ЕГРН.

2.1. Границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (п. 43 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

3. При установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации) – границы согласовываются с третьими лицами, не соблюдается срок опубликования извещения, извещение о согласовании опубликовано в СМИ, которое не является официальным источником опубликования.