

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/технические планы не соответствуют требованиям к их подготовке – сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети указываются некорректно – указываются утраченные пункты, неверные координаты пунктов, несуществующие пункты.

- в соответствующих реквизитах межевых и технических планов указываются кадастровые номера кварталов, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

- кадастровым инженером подготавливаются технические планы на объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, что подтверждается письмом, справкой от уполномоченного органа, включенной в состав приложений технического плана;

- предоставляются технические планы зданий с назначением жилое, тогда как объект расположен на земельном участке с видом разрешенного использования – для ведения огородничества и т.п.;

- при подготовке межевых/технических планов используются не актуальные сведения ЕГРН;

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

- способ образования земельных участков не соответствует требованиям действующего законодательства;

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

- не указывается кадастровый номер здания, в котором расположено помещение (в случаях постановки на учет помещения);

- не указываются виды разрешенного использования ОКС;

- при выделе доли из земель сельскохозяйственного назначения предоставляется проект межевания и извещение на выдел доли из одного участка, а в соответствии с межевым планом осуществляется выдел доли из иного земельного участка;

- подготавливаются межевые планы в связи с образованием земельного участка путем преобразования (раздел, выдел, объединение) с одновременным уточнением границ исходного земельного участка;

- при уточнении части границ смежных земельных участков в межевом плане заполняется элемент - полное описание границы смежного участка;

2. 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.