

Типовые ошибки

кадастровых инженеров, выявленные в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета за I квартал 2019 года

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:

- содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон о регистрации), а именно:

- представленные межевые планы не соответствуют пунктам 20, 22, 25, 52, 70, 74, 85 требований Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее Требования к подготовке межевого плана);

- представленные технические планы не соответствуют пунктам 20, 21, 25, 41, 43, 61 требований Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 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);

- 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 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).

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

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- 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 проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, выявлены следующие нарушения:

1. Отсутствие сведений 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».

2. В соответствии с пунктом 52 требований к подготовке межевого плана к подготовке межевого плана предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

3. Пересечение границ образуемого земельного участка с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Подготовка межевых планов без учета сведений, содержащихся в картографо-геодезическом фонде, и (или) землеустроительной документации, хранящейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Согласно пункту 21 Требованиям к подготовке межевого плана межевой план составляется на основе сведений ЕГРН об определенном земельном участке и (или) сведений об определенной территории. Для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная

документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

5. Местоположение границы образуемого земельного участка не согласовано с правообладателями смежного земельного участка.