

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ОШИБКАХ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЗА IV КВАРТАЛ 2019 ГОДА

Управлением Росреестра по Воронежской области совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области ежеквартально подводятся итоги анализа причин, послуживших основанием для приостановления (отказа), связанных с деятельностью кадастровых инженеров.

По результатам анализа за IV квартал 2019 года выявлены типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

В отчетный период выявлены ошибки связанные с описками, опечатками и наличием противоречивых сведений в разделах, в том числе в графической и текстовой части межевого плана, технического плана и акта обследования. В результате наличия ошибок большинство решений о приостановлении кадастрового учета были связаны с расхождением сведений между характеристиками объектов недвижимости, отраженных в межевом плане, техническом плане, акте обследования и характеристиками, отраженных в прилагаемых документах в части площади, протяженности, наименования и назначения, адреса, вида объекта недвижимости (далее – ОН), кадастровых номеров, кадастрового квартала, категории земель, координатного описания и местоположения границ земельных участков (далее – ЗУ), либо в сведениях ЕГРН.

В ходе анализа ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана, технического плана и акта обследования установлено следующее:

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ)), например: технический план, межевой план; документы, подтверждающие сведения, включенные в технический либо межевой план.

- 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 № 218-ФЗ), например: - акт обследования, межевой план, технический план по содержанию не соответствует требованиям законодательства; - в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, а также не включены наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (с 01.01.2017 в федеральном фонде пространственных данных), п. 31 Требований № 921; - неверно определен вид кадастровых работ;

- граница уточняемого ЗУ пересекает границу смежного ЗУ (п. 20 ст. 26 Закона № 218-ФЗ);

- изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (п. 31 ст. 26 Закона № 218-ФЗ);

При подготовке межевого плана большее количество ошибок связано с нарушением порядка согласования границ земельных участков (ст. 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»). В нарушение п.п. 22, 24, 25 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования № 921), например, один из участков не является смежным; несоответствие обозначения точек в акте согласования и на чертеже; согласование не с собственником ЗУ; отсутствуют подписи собственников смежных участков; отсутствует извещение о согласовании местоположения границ ЗУ (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (приведено не корректно) обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ 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 (п.п. 13, 69, 70 Требований № 921)

Часто в межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921) или межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921).

Также большое количество ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами, при подготовке технического плана связано с нарушением части 1 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку технический план был подготовлен в отношении помещения или помещений (в том числе жилых), расположенных в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении.

Кроме того, в техническом плане приведены не все необходимые сведения о кадастровом инженере в нарушение п. 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953, подтверждающих полномочия представителя правообладателя (п. 24 Приложения 4 Требований № 953).

Ошибки, связанные с подготовкой акта обследования, нарушают п.п. 3, 9 Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861, поскольку в состав Приложения не включены документы, подтверждающие прекращение существования ОН или являющиеся основанием для сноса ОН, при этом в

реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования.

Полагаем, что наличие таких ошибок при подготовке технических и межевых планов недопустимо, в связи с чем, предлагаем провести работу с кадастровыми инженерами по исключению таких ошибок в будущем.

Кадастровых инженеров просим учесть настоящую информацию в целях исключения подобных ошибок в будущем.