

Информация об основных ошибках кадастровых инженеров,
послуживших основанием для приостановления государственного
кадастрового учета за III квартал 2018 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 III квартал 2018 года выявлены типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

С учетом поручения Росреестра от 19.12.2017 №19-15010-ВС/17 типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, классифицируются на 3 группы.

К I группе относятся технические ошибки, ко II группе – ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования, к III группе относятся ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

Отношение количества заявлений о ГКУ, в том числе по единой процедуре, в ходе рассмотрения которых приняты решения о приостановлении по основаниям допускаемых ошибок к общему количеству составило:

- I группы – 11 (7 %);
- II группы – 131 (88 %);
- I и II группа одновременно – 3 (2 %);
- III группы – не выявлено.

1. В отчетный период большинство ошибок, относящихся к I группе, связано 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).

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

2.1. При подготовке межевого плана наибольшее 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) в состав Приложения часто не включены:

- копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании;

- документы, определяющие местоположение границ образуемого ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ;

- документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы ЗУ.

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), а форма и количество актов согласования не соответствует п.п. 82, 85 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).

2.2. Наибольшее 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 инженеру в нарушение п. 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953), в состав Приложения к Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на ОН (ЗУ, в пределах которого расположен ОН), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя (п. 24 Приложения 4 Требований № 953).

2.3. 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.

3. В данном отчетном периоде выявлены систематические ошибки, которые допустили 19 кадастровых инженеров:

– 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), а форма и количество актов согласования не соответствует п.п. 82, 85 Требований № 921;

– описки, опечатки и наличие противоречивых сведений в разделах, в том числе в графической и текстовой части межевого плана, технического плана и акта обследования;

– в состав Приложения Акта обследования 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 (п. 3, п. 9 Требований № 861);

– в состав Приложения ТП, подготовленного в связи с образованием части ОКС, не включен документ на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (п. 46 Требований № 953);

– в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921);

– XML-схема межевого плана не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 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 ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы ЗУ (п.п. 22, 24, 25 Требований № 921).

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.