

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(по списку)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

20.09.2021 Калачинь ул., д. 4, Волгоград, 400001
тел. факс (8442) 94-86-13, (8442) 94-82-93,
e-mail 34_upr@rosreestr.ru
ОКПО 74921135 ОГРН 1043400443074,
ИНН/КПП 3445071298/344501001

№ _____
на № _____ от _____

Обобщение
информации о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми
инженерами при подготовке технической документации
для проведения кадастрового учета

Настоящее обобщение информации о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технической документации для проведения кадастрового учета, подготовлено во исполнение п. 24 Плана работы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на 2021 год, утвержденного приказом Управления от 24.12.2020 № П/410.

Росреестр в соответствии с пунктом 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, осуществляет в том числе, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ), национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, непосредственно через свои территориальные органы.

СРО КИ обязана осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассматривать жалобы на своих членов и применять к ним меры дисциплинарной ответственности, предусмотренные Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Управлением на постоянной основе направляется в СРО КИ информация о типичных нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров при подготовке межевых, технических планов, актов обследования.

С 2018 года по настоящее время Управлением ежеквартально проводится анализ решений о приостановлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав и (или) об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав. Результаты анализа, информация о типичных ошибках кадастровых инженеров, в том числе в формате таблиц «Аналитическая информация о типичных нарушениях кадастровых инженеров», «Информация о нарушениях требований к подготовке межевого и технического планов, акта обследования, карты-плана территории» направляется в СРО КИ.

Кроме того, для сведения и контроля за членами СРО КИ Управлением ежемесячно направляется информация об основных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования для сведения.

К основным ошибкам, систематически допускаемым кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов, следует отнести следующее:

- межевой план или технический план, а также документы, включенные в состав приложения межевого плана или технического плана, не подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

- в представленных документах выявлены противоречия в сведениях об объекте недвижимости, в частности, противоречия в части адреса объекта недвижимости, вида разрешенного использования, категории земель, площади, наименования объекта недвижимости, этажности, глубины, протяженности, кадастрового номера земельного участка, номера кадастрового квартала, года завершения строительства объекта капитального строительства;

- в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. В нарушение пункта 70 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № 921) в представленных межевых планах отсутствует информация о документах, подтверждающих местоположение границ уточняемого земельного участка на местности 15 и более лет. Кроме того, в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приведено обоснование местоположения границ земельного участка;

- в процессе проведения правовой экспертизы документов установлено, что образующийся земельный участок не полностью входит в границы исходного земельного участка;

- в нарушение положений пунктов 37, 39 Требований № 921 указаны недостоверные сведения о методе определения координат характерных точек границ земельного участка – несоответствие метода геодезических измерений указанному прибору (спутниковая геодезическая система);

- границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (пункт 20 части 1 статьи 26 Закон о регистрации);

- в нарушение пункта 61 Требований № 921 в межевом плане отсутствуют сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком;

- в нарушение пункта 82 Требований № 921 в представленных актах согласования не все границы согласованы;

- в нарушение пункта 52 Требований № 921 в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствуют сведения о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующие виду разрешенного использования образуемого земельного участка;

- в нарушение пункта 29 Требований № 921 в состав приложения межевого плана не включено согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных;

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане образуемого земельного участка, не соответствует сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане (пункты 50, 51 Требований № 921);

- в соответствии пунктом 43 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, 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 № 953), в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс. В представленных технических планах не указан кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание либо указан неверно;

- в нарушение пункта 24 Требований № 953 в разделе «Исходные данные технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН об объекте недвижимости – выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости и земельном участке;

- межевые планы и технические планы, акты обследования не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (пункт 18 Требований № 921, пункт 21 Требований № 953);

- в составе технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено частью 7 статьи 70, части 9 статьи 24 Закона о регистрации;

- в техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого располагается объект капитального строительства (пункт 43 Требований № 953);

- в нарушение пункта 9 Приказа Минэкономразвития Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» в представленных актах обследования отсутствует уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Управлением направляется информация о типичных ошибках кадастровых инженеров в следующие СРО КИ: СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона», Ассоциацию СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», Ассоциацию «Союз кадастровых инженеров», СРО Ассоциацию «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга», Ассоциацию СРО «Кадастровые инженеры», Ассоциацию СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров», СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», Ассоциацию СРО «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров», Ассоциацию «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», Ассоциацию СРО «Объединение кадастровых инженеров», Ассоциацию «Гильдия кадастровых инженеров».

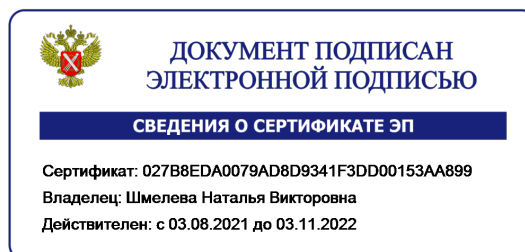
Указанная информация представляется в СРО КИ для проведения контрольных мероприятий в отношении кадастровых инженеров членов СРО КИ.

Из указанных СРО КИ неоднократно поступала информация о принятых в отношении кадастровых инженеров мерах, что приводит к снижению ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических, межевых планов, актов обследования.

Управлением совместно с Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области регулярно проводятся обучающие семинары - совещания с участием работников Филиала, государственных регистраторов, представителей МФЦ и кадастровых инженеров, в ходе которых рассматриваются вопросы качества подготовки документов, представляемых на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами.

Управлением ежемесячно составляется рейтинг кадастровых инженеров, подготовивших документы при осуществлении кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения которых, принято наименьшее либо наибольшее количество решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. Результаты рейтинга направляются в СРО КИ, размещаются в социальных сетях.

Заместитель руководителя



Н.В. Шмелева