



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ярославской области
(Управление Росреестра
по Ярославской области)**

Толбухина пр-т, 64-а, г. Ярославль
Ярославская область, 150999
тел.: (4852) 30-14-93 факс: (4852) 30-17-52
E-mail: 76_upr@rosreestr.ru

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

13 ОКТ 2021 № 03-01455/21

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

С целью анализа и обобщения информации о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ и подготовке документов, влекущих принятие решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направляем сведения за III квартал 2021 года.

Данную информацию необходимо довести до кадастровых инженеров, осуществляющих профессиональную деятельность на территории Ярославской области.

Кроме того, направляем сведения о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров за III квартал 2021 года.

Основные ошибки кадастровых инженеров, результатами которых стали приостановление и (или) отказ в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, классифицированы Росреестром по трем направлениям:

- технические ошибки;
- ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования;
- ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

Управлением в пределах своей компетенции выявлены следующие типовые ошибки кадастровых инженеров.

Технические ошибки:

- XML-файл межевого плана, технического плана ранее был представлен с другим заявлением;

- электронный документ не обеспечивает считываемость и контроль представленных данных.

Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

- не указываются сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;

- несоответствие площади земельного участка в межевом плане и акте согласования;

- неверно применяются требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (нет обоснования к применению аналитического метода определения координат);

- при проведении процедуры уточнения местоположения границ земельного участка существенно меняется его конфигурация и площадь;

- в нарушение пункта 24 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования № 921), в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не приводится обоснование уточнения местоположения границ земельного участка, в составе приложений межевого плана не указываются и не прикладываются документы, подтверждающие полномочия представителей, участвующих в согласовании границ от имени заинтересованных правообладателей;

- в межевом плане не приводятся сведения о смежных земельных участках и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный земельный участок (при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных земельных участках, указанные в акте согласования местоположения границ земельного участка, противоречат сведениям о смежных земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана (пункты 60, 61 Требований № 921);

- при наличии на образуемом земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов недвижимости, не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, либо в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости;

- в нарушение пункта 29 Требований № 921 в состав приложений межевого плана не включается согласие заказчика кадастровых работ

(физического лица) на обработку персональных данных. Аналогичное нарушение часто встречается при проверке технического плана (пункт 25 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953));

- в техническом плане не приводятся сведения о земельном участке либо указываются не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства (пункт 43 Требований № 953);

- в техническом плане не приводятся (неверно указываются) сведения о кадастровом квартале, в пределах которого (которых) располагается объект капитального строительства (пункт 43 Требований № 953);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, не приводится обоснование наличия такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (пункт 50 Требований № 953);

- представляются межевой план, технический план, подготовленные в связи с созданием объекта недвижимости, при том что в ЕГРН уже содержатся сведения об этом же объекте (пункт 49 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ));

- выявляются отклонения поэтажных планов технического плана от поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (пункт 51 Требований № 953);

- в отношении использованных при проведении кадастровых работ сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети (далее – ГГС) указывается документ о предоставлении данных о пунктах ГГС из картографо-геодезического фонда и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, который Управлением не предоставлялся, или документ, в котором отсутствуют необходимые сведения;

- не приводятся сведения о состоянии пунктов ГГС на момент проведения кадастровых работ;

- приводятся данные недействующей поверки приборов (инструмента, аппаратуры) на момент определения координат характерных точек объектов недвижимости;

- выявляется несоответствие указанных методов геодезических измерений используемым приборам;

- не приводятся реквизиты документа о предоставлении сведений об используемой при проведении кадастровых работ геодезической основе;

- выявляются нарушения при оформлении раздела «Схема геодезических построений» технического и межевого планов.

Кроме того, имеются ошибки, не подпадающие под предложенную Росреестром классификацию, а именно:

- границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ);

- кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов не учитываются предельные минимальные и максимальные размеры вновь образуемых земельных участков;

- неверно трактуются и применяются градостроительные регламенты, установленные на территории Ярославской области;

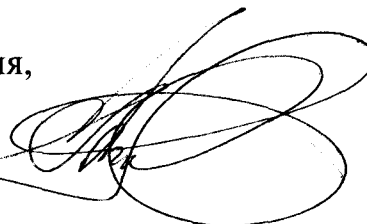
- предоставляются не все предусмотренные законодательством документы - нарушение требований статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет не предоставляются уведомления о планируемом строительстве, уведомления о соответствии построенного или реконструируемого объекта индивидуального жилищного строительства, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Управление обращает внимание, что с целью снижения количества приостановлений и отказов в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в Управлении между государственными регистраторами прав и кадастровыми инженерами установлена связь посредством электронной почты, адреса которой указываются в уведомлениях о приостановлении, по которым кадастровые инженеры могут уточнить причины, послужившие основаниями для приостановления, и пути их устранения.

Также в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и пунктом 11 Порядка получения саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в органе кадастрового учета информации о результатах профессиональной деятельности своих членов, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 29.09.2016 № 610, Управление направляет информацию о результатах профессиональной деятельности членов саморегулируемых организаций (далее – СРО) для реализации полномочий, предусмотренных статьей 30 названного Федерального закона, включая возможное принятие решений об исключении кадастровых инженеров из членства в СРО при наличии оснований, предусмотренных частью 15 статьи 29 данного Федерального закона, а также для организации информационного и методического обеспечения своих членов.

Приложение: в электронном виде (формат Excel).

Начальник отдела правового обеспечения,
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



А.В. Баркаръ