

Анализе типовых ошибок кадастровых инженеров при подготовке документов в результате проведения кадастровых работ.

Ошибки, которые допускают кадастровые инженеры при составлении документов (Межевых и Технических планов, Актов обследования и т.п.), неизбежно становятся причинами для приостановления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Приостановление государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 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».

Ошибки кадастровых инженеров, приводящие к приостановлению кадастрового учета можно разделить на четыре большие группы.

Группа 1. Ошибки формирования файла электронного документа (xml-файл), вследствие которых возникают проблемы при загрузке такого файла в программные продукты, по средствам которых осуществляется ведение ЕГРН.

Группа 2. Ошибки, допущенные при внесении данных об объектах недвижимости в Межевой и Технический планы.

1. В сведениях Межевого плана об образуемых земельных участках не указаны кадастровые номера объектов капитального строительства, расположенных на исходном земельном участке.
2. В сведениях технического плана об образуемых объектах капитального строительства не указаны номер кадастрового квартала и кадастровый номер земельного участка, в границах которых расположен данный объект недвижимости.
3. В разделе «Исходные данные» Межевого плана не корректно или не в полном объеме указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.
4. В разделе «Заключение кадастрового инженера» Межевого плана отсутствует обоснование согласования границ с помощью публикации объявления в газете.

5. Сведения, указанные в разделе «Заключение кадастрового инженера» противоречат сведениям, указанным в разделе «Сведения об образуемых земельных участках».
6. Отсутствуют или указаны некорректно сведения об исходных объектах недвижимости.
7. Вид разрешенного использования земельного участка не соответствует видам разрешенного использования исходных земельных участков, из которых образован земельный участок.
8. При объединении земельных участков границы образуемого земельного участка не соответствуют границам исходных объектов недвижимости.
9. Сведения об адресе (местоположении) образуемого земельного участка не соответствует таким сведениям исходных объектов недвижимости.
10. При подаче заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом в упрощенном порядке, предусмотренном статьей 70 Закона о регистрации, вид разрешенного использования земельного участка не соответствует предъявляемым требованиям (не для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства).
11. Графическая часть тех плана расходится с проектной документацией и с уведомлением о завершении строительства,
12. контур объекта на карте не соответствует контуру, указанному в техническом плане.

Группа 3. Ошибки, допущенные при формировании приложений, входящих в состав Межевого и Технического планов.

1. В Межевой план не включено согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных.
2. Отсутствие копий нотариально удостоверенных доверенностей участвовавших в согласовании границ представителей правообладателей земельных участков.
3. В состав Межевого плана не включены документы, определяющие местоположение границ:

- а. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
 - б. Решение об утверждении схемы расположения земельного участка;
 - в. Утвержденный проект межевания территории;
 - г. Решение об утверждении проекта межевания территории;
- и т.п.
4. В состав приложения Межевого плана не включены документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастровой деятельности порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании границ земельного участка.
 5. В случае уточнения границ земельного участка, права на который не зарегистрированы в ЕГРН, не представляются правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы.
 6. Ошибки при составлении декларации об объекте недвижимости, включенной в состав технического плана.
 7. В акте приемки законченного строительством объекта, включенного в состав технического плана, отсутствуют подписи членов комиссии (в случае заявления о постановке на государственный кадастровый учет газопроводов). Данная ошибка встречается часто и является причиной большого количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета.

Группа 4. Несоответствие сведений, указанных в Межевом и Техническом планах, сведениям, которые вносятся в ЕГРН на основании этих планов.

1. Площадь земельного участка, которая формируется при внесении в ЕГРН сведения о его границах, не соответствует площади, указанной в Межевом плане.
2. Указанный в Межевом плане кадастровый квартал не соответствует кадастровому кварталу, в котором формируется земельный участок на основании представленных в Межевом плане координат характерных точек границ.
3. Указанный в Техническом плане земельный участок не соответствует земельному участку, на котором формируется

объект капитального строительства на основании представленных в Техническом плане координат контура.

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

«Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Объектами недвижимости признаются объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

На государственный кадастровый учет поступают Технические планы, подготовленные кадастровыми инженерами в отношении объектов, о которых в результате проведения анализа представленных документов становится понятно, что они не являются объектами недвижимости, например, беседки, лестницы, коридоры и т.п.

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 20 части 1 статьи 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, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона о регистрации)».

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 25 части 1 статьи 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».

1. Отсутствие в Акте согласования границ подписей всех заинтересованных лиц. В случае уточнения границ земельного участка, который находится в аренде, согласование границ требуется как с собственником данного объекта недвижимости (арендодателем), так и с арендатором. В случае, если земельный участок находится в общей долевой и общей совместной собственности, требуется согласование всех собственников такого объекта недвижимости.
2. Другой случай - отсутствие согласования части границы земельного участка.
3. В качестве смежного земельного участка в Акте согласования местоположения границ земельного участка указан архивный земельный участок или земельный участок, который согласно сведениям ЕГРН не является смежным.
4. Обозначения характерных точек границы уточняемого земельного участка, представленных в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» Межевого плана, не соответствуют обозначениям характерных точек границы земельного участка в Акте согласования местоположения границы земельного участка, что не позволяет определить правомерность согласования.
5. Ошибка в указании документов, подтверждающих полномочия представителей правообладателей земельных участков. В частности, представлены не удостоверенные нотариально доверенности.
6. Ошибка в указании в Акте согласования местоположения границ площади земельного, границы которого уточняются.

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

«Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков».

1. Несоответствие образуемого земельного участка установленным предельному минимальному или максимальному размерам
2. Ошибка в указании предельных минимального и максимального размеров в Межевом плане. Указанные размеры не соответствуют установленным на соответствующей территории.

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 31 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

«Изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ».

Согласно ч. 1 ст. 43 Закона о регистрации повторное уточнение границ земельного участка допускается только при условии, если оно обусловлено уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Таким образом, ошибкой кадастровых инженеров, приводящих в приостановления кадастрового учета на основании пункта 31, является то, что в орган регистрации прав представлен Межевой план с целью уточнения границ земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в ЕГРН. При этом в разделе Межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствует подробное разъяснение причин повторного уточнения границ земельного участка, позволяющее сделать вывод о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Приостановление кадастрового учета на основании пункта 35 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

«Объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями».

Постановка на государственный кадастровый учет помещений (частей жилого дома), расположенных в жилом доме на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства». При этом в соответствии с п. 39 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.