



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
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, 150999
тел.: (4852) 30-14-93 факс: (4852) 30-17-52
E-mail: 76_upr@rosreestr.ru

14 ЯНВ 2020

№

03-00028/20

На №

от

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области (далее – Управление) во исполнение пункта 3 протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 14.04.2017 № 1 направляет сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав за IV квартал 2019 года.

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

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:

1. Технические ошибки:

- XML-файл межевого плана, технического плана ранее был представлен с другим заявлением;
 - электронный документ не обеспечивает считываемость и контроль представленных данных.
2. Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:
- 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 меняются конфигурация и площадь;
 - в нарушение пункта 24 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования № 921), раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не содержит обоснования местоположения уточненных границ земельного участка, в составе приложения межевого плана отсутствуют документы, подтверждающие полномочия представителей, участвующих в согласовании от имени заинтересованных лиц;
 - в межевом плане отсутствуют 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, не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и 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 приложения межевого плана не включено согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных. Аналогичное замечание часто встречается при проверке Технического плана (т.е. нарушение пункта 25 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953));

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

- в техническом плане отсутствуют (неверно указаны) сведения о кадастровом квартале или земельном участке, 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, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (пункт 50 Требований № 953);

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

- выявлены 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);

- сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе не соответствуют действительности;

- неправильное наименование системы координат;

- недостоверные сведения об исходных пунктах государственной геодезической сети (далее – пункт ГГС), которые применялись при выполнении кадастровых работ (название пункта, неверные координаты исходных пунктов ГГС);

- отсутствуют сведения о состоянии пункта ГГС;

- недостоверные/несуществующие реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры);

- несоответствие указанных методов геодезических измерений используемым приборам;

- указывается информация об одном использованном оборудовании, в то время как при соблюдении технологии проведения работ методом спутниковых геодезических измерений должно использоваться не менее двух приборов;

- отсутствуют реквизиты документа о предоставлении сведений об используемой при проведении кадастровых работ геодезической основе.

Кроме того, выявляются нарушения при оформлении раздела «Схема геодезических построений» технических и межевых планов.

Одновременно выявлены 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 предельно минимальные и максимальные размеры вновь образованных земельных участков;

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

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

С целью снижения уровня приостановлений в Управлении между государственными регистраторами прав и кадастровыми инженерами установлена связь посредством указания адресов электронной почты в уведомлениях о приостановлении, по которым кадастровые инженеры могут уточнить причины, послужившие основанием для приостановления, и пути их устранения.

Кроме того, 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 данного Закона, включая принятие решений об исключении кадастровых инженеров из членства в СРО при наличии оснований, предусмотренных частью 15 статьи 29 данного Закона, а также для организации информационного и методического обеспечения своих членов.

Приложение: в электронном виде (формат Excel).

Заместитель руководителя



А.В. Куликова