



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Ставропольскому краю**
ул. Ленина, 211а, г. Ставрополь, 355035
Тел.: (8652) 74-85-96, факс 74-85-93
E-mail: filial@26.kadastr.ru
www.kadastr.ru
ОКПО 51990429, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/263543001

25 ЯНВ 2018

№ *14053/2.11/18*

На № _____ от _____

О направлении информации

Директору
саморегулируемой
организации «Ассоциация
кадастровых инженеров
Приволжско-Уральского
региона»

Таранниковой А.М.

ki-rp@yandex.ru

Уважаемая Анастасия Михайловна!

В целях снижения количества приостановлений осуществления государственного кадастрового учета и повышения качества подготовки кадастровыми инженерами документов, Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю (далее - филиал) проведен анализ причин принятия отрицательных решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - закон 218-ФЗ) за 4-й квартал 2017 года, и выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, представляемых в том числе посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».

Основные причины приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета:

1. Несоответствие формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям заëконодательства Российской Федерации, в частности такие как:

- в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети не указаны наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде, в нарушение п. 31 Требований, утвержденных приказом

Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке» (далее – требования №921);

- в реквизите «2» раздела «Исходные данные» межевого плана отсутствуют сведения о состоянии наружного знака пункта (пункт требований - п.32 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»). То есть, в графе «б» реквизита «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны дата, выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта, и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта;

- расхождения в характеристиках объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в техническом плане и документах, на основании которых подготовлен такой технический план (п. 41 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана (ТП) и требований к его подготовке» (далее - требования №953);

- раздел «План этажа» Технического плана не соответствует требованиям № 953;

- в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указано проектируемое назначение объекта капитального строительства (п. 43 требований № 953);

- расхождения раздела «Поэтажный план» технического плана с проектной документацией, на основании которой подготовлен такой технический план (в части конфигурации) (п. 51 Требований № 953);

- в XML-файле межевого плана не указываются значения таких размеров, а в Заключении кадастрового инженера отсутствует информация о документах, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством, а также сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования, тогда как правилами землепользования и застройки установлены предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков для определенного вида разрешенного использования, в нарушение п.52 №921;

- отсутствие в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границы земельного участка» реквизитов документов, удостоверяющих личность лиц, участвующих в согласовании границ (п.83 Требований № 921);

- в состав межевого плана, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ раньше 01.01.2017, но согласование местоположение границ было проведено в 2017 году, включен акт согласования, не соответствующий форме акта согласования утвержденной требованиями №921;

2. Пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее –

ЕГРН), за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости (п. 20 ч. 1 ст. 26 закона 218-ФЗ).

3. При установлении границ земельного участка нарушен установленный 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 (п.25 ч.1 ст. 26 закона 218-ФЗ).

4. Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (п.28 ч.1 ст. 26 закона 218-ФЗ).

5. Доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета) (п.26 ч.1 ст. 26 закона 218-ФЗ).

6. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком объекте недвижимости) (п.49 ч.1 ст. 26 закона 218-ФЗ).

Кроме того, частой причиной приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета являются такие ошибки как:

- в представленной проектной документации (титульный лист), отсутствует информация об утверждении ее застройщиком или техническим заказчиком (п. 15 ст. 48 Градостроительного кодекса от 29.12.2004г. №190-ФЗ);
- проектная документация не соответствует требованиям, предъявляемым к проектной документации («ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Систем проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утв. и введен в действие приказом Ростандарта от 11.06.2013 №156-ст) в части проставления дат, подписей в графической части проектной документации;
- в Техническом плане отсутствуют сведения о наименовании объекта капитального строительства (наименование - «Индивидуальный жилой дом»);
- при постановке на государственный кадастровый учет объектов вспомогательного использования (хозяйственных сараев, бань, летних кухонь, теплиц, парников, иных надворных построек) по отношению к основному объекту капитального строительства, отсутствуют документ, подтверждающий, что объект, в отношении которого представлено заявление, является вспомогательным объектом недвижимости.

Также продолжают иметь место решения о приостановлении, связанные с нарушением кадастровыми инженерами установленных законодательством требований для подготовки межевых и технических планов в части включения

согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, указания наименования саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер, СНИЛС, номера и даты заключения договора подряда, номера регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность.

В целях недопущения принятия отрицательных решений при осуществлении государственного кадастрового учета настоятельно рекомендуем принять действенные меры, обеспечивающие анализ наиболее часто встречающихся ошибок и доведение информации до кадастровых инженеров для применения в практической деятельности на территории Ставропольского края.

Помощник директора



Г.А. Поддубная