



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ул. М. Горького, д. 56, г. Ижевск, 426051
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

15.02.2018 № 05-25/662

На № _____ от _____

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых
инженеров»
zao_mk@mail

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»
np-okirt@mail.ru

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегиональный
союз кадастровых инженеров»
sromski@bk.ru
office@sromski.ru

Кадастровым инженерам
(по списку)

Управлением Росреестра по Удмуртской Республике, в рамках работы по снижению количества приостановлений осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прав, был проведен анализ типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.

Направляем Вам аналитическую записку по анализу ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Н.В. Панфилова

А.С. Коробейников
(83412) 78 68 83

Аналитическая записка по анализу ошибок, допускаемых
кадастровыми инженерами.

Управлением Росреестра по Удмуртской Республике (далее – Управление), в рамках работы по снижению количества приостановлений осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прав (далее - Единая процедура), был проведен анализ типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.

В результате проведенного анализа решений о приостановлении, принятых государственными регистраторами по ГКУ и Единой процедуре выявлено, что основаниями для приостановления явились:

1. В межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2017 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности). Границы смежного земельного участка не установлены (ст. 39 Закона о кадастровой деятельности, п.п. 83,84,86,87 Требований № 921) например:

- акт согласования границ уточняемого земельного участка подписан не правообладателями смежных земельных участков;

- местоположение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером ЗУ1 не считается согласованным, т.к. граница земельного участка с кадастровым номером ЗУ2 согласована А., а по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок ЗУ2 находится на праве постоянного (бессрочного) пользования Б.

- при уточнении местоположения уточняемых границ земельного участка нарушен установленный настоящим Федеральным законом порядок согласования местоположения границ.

В соответствии с ч. 9 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указан также кадастровый номер земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы. В извещении представленного печатного издания «В» от 06.10.2017 указан только адрес уточняемого земельного участка.

Местоположение границ земельного участка не считается согласованным, а именно: согласно информации, представленной в извещении, собрание заинтересованных лиц состоялось 09.10.2017, а само печатное издание от 06.10.2017.

Срок для ознакомления с проектом межевого плана, а также для направления возражений о местоположении границ земельных участков, установленный требованиями Закона о кадастровой деятельности, не выдержан.

По сведениям ЕГРН местоположение границ данного земельного участка не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства.

2. Не указаны предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921); размер вновь образуемых земельных участков не соответствует требованиям к предельным максимальным размерам земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки, например:

- в соответствии с представленными документами размер вновь образуемого ЗУ1 площадью 2792 кв.м. не соответствует требованиям к предельным максимальным размерам земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования, земельный участок формируется в зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами). Для данной зоны установлены предельные размеры земельных участков: максимальный 2500 кв.м. и минимальный 1000 кв.м;
- размер вновь образуемого земельного участка ЗУ1 площадью 253 кв.м. не соответствует требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков, предельный минимальный размер земельного участка 1500 кв.м., установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки;
- размер образуемого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков (ст. 3 Закона УР «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории УР» от 29.12.2003 № 70-РЗ; п. 1 ст. 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ). Основания для формирования земельного участка меньше минимального размера отсутствуют. Согласно заключению кадастрового инженера «формирование земельного участка с меньшей площадью, чем предельный минимальный размер, обусловлено тем, что фактически образуемый земельный участок ограничен естественными контурами», что противоречит сведениям ЕГРН, а именно: согласно межевому плану по границе н49-н57 земельный участок граничит с землями населенных пунктов.

3. Пересечение границ земельного участка (п. 20 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) например:

- уточняемый земельный участок ЗУ1 накладывается на земельный участок ЗУ2;
- по представленным координатам узловых и поворотных точек вновь образуемый земельный участок с условным обозначением ЗУ1 пересекает границы смежного земельного участка с кадастровым номером ЗУ2, площадь и местоположение границ которого установлены на основании описания земельных участков с точностью определения координат ниже нормативной.

4. Вклинивание земель общего пользования между границами земельного участка, чересполосица (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации) например:

- в соответствии с представленными координатами характерных точек границ реквизита «1» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана формируемое в программном комплексе АИС ГКН графическое отображение уточняемого земельного участка с кадастровым номером ЗУ1 противоречит разделам «Схема расположения земельных участков» и «Чертеж земельных участков и их частей». Между границей n1-n2 уточняемого участка и земельным участком с кадастровым номером ЗУ2 образуется область вклинивания земель, свободных от прав третьих лиц (ч. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

5. Отсутствуют сведения о земельных участках, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 921) например:

- в техническом плане не указан кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание;

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указан кадастровый номер земельного участка ЗУ1. При воспроизведении представленных координат характерных точек контура здания в программном комплексе контур объекта недвижимости формируется в пределах земельного участка ЗУ1, при этом в графической части технического плана (раздел «Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке»), указан кадастровый номер земельного участка ЗУ2.

6. Технический план подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с техническим планом, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в ч.ч. 8, 9, 10 ст. 24, ч. 5 ст. 71 Закона о регистрации (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на ввод (при подготовке технического плана помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015) (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации) например:

- в представленном письме Архитектуры о том, что не требуется получение разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указан неверный адрес объекта.

7. В техническом плане неверно указаны реквизиты документов, на основании которых он подготовлен; в составе приложения технического плана отсутствуют документы, на основании которых внесены сведения о сооружении в технический план (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, п. 20, п.41 Требований № 953) например:

- в разделе «Исходные данные» технического плана указана декларация об объекте недвижимости от апреля 2017, тогда как в состав приложения технического плана включена декларация об объекте недвижимости от мая 2017;

- в составе приложения технического плана включен документ с наименованием «Рабочая документация», что не предусмотрено Законом о регистрации;

- в разделе «Исходные данные» технического плана отсутствуют сведения о разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации.

8. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации) например:

- в представленном акте обследования выявлены сведения противоречивые сведениям ЕГРН. Согласно сведениям ЕГРН объект недвижимости с кадастровым номером «1», в отношении которого подано заявление, имеет адрес: Удмуртская Республика, город Г., ул. А, д. 22, кв. 1, однако в разделе «Заключение кадастрового инженера» акта обследования указано «В результате осмотра места нахождения объекта недвижимости (квартиры), расположена на 1 этаже, площадью 36 кв.м., от 23.11.2017 года выявлено, что квартира с кадастровым номером «1» по адресу: Удмуртская Республика, город Г., ул. А., д. 22, кв. 4 прекратила своё существование в связи со сносом дома».

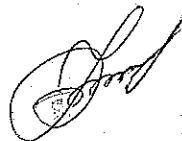
Управление отмечает, что подготовка технических планов, межевых планов, актов в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства позволит снизить количество приостановлений (отказов) в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Рекомендуем осуществлять предварительную проверку, в том числе посредством сервиса «Личный кабинет».

Имеющиеся проблемные вопросы можно задать на сайте Управления, а также путем письменного обращения.

Благодарим за сотрудничество!

Начальник отдела
правового обеспечения



В.Б. Фролова

А.С. Коробейников
(83412) 78 68 83

