

Полезно знать: обзор типичных ошибок кадастровых инженеров

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области в целях снижения количества принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении, отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий по причине наличия ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, выявило типовые ошибки кадастровых.

Их можно подразделить на следующие виды:

Технические ошибки:

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

некорректно указаны кадастровые номера объектов недвижимости в XML файле межевого плана, технического плана;

сведения о координатах заполнены с ошибками (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки);

Нарушение приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования №921):

неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок;

в межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требования № 921);

в графической части межевого плана не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению;

в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка (п.п. 82, 85 Требования № 921);

в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности). Границы смежного участка не установлены. (п.п. 83, 84, 86, 87 Требования № 921);

в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН (п. 35 Требования № 921);

межевые планы подготовлены с нарушениями пунктов 60, 61, 62 Требования № 921 (не заполнен реквизит 4 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках»);

межевые планы подготовлены с нарушением пункта 76 Требования № 921 (в разделе «Схема расположения земельных участков» не отображены земли общего пользования, земельные участки общего пользования, территории общего пользования);

в приложение межевого плана не включены копии документов, предусмотренных пунктом 55 Требований № 921;

раздел «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» межевых планов заполнен с нарушением пункта 56 Требований № 921 (не все земельные участки, образованные путем раздела земельного участка, имеют непосредственный доступ к землям общего пользования, однако в соответствующем разделе межевых планов указано, что все образованные земельные участки имеют непосредственный доступ к землям общего пользования);

В нарушение приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее –Требования №953):

в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953);

в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указаны проектируемое назначение ОКС (п.43 Требований № 953);

выявлены 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 №953);

выявлены расхождения в сведениях о расположении объекта капитального строительства в кадастровом квартале и (или) в пределах земельного участка, указанных в разделе «Характеристики ОН» технического плана, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте объекта (в пределах иного земельного участка и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в техническом плане координатам (п. 34, 43 Требований № 953);

в техническом плане неверно определена площадь объектов недвижимости (определение площади не соответствует требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) (пп.13 п.43 Требований № 953);

в составе приложений к Декларации, на основании которой подготовлен технический план, отсутствуют правоудостоверяющие документы на земельный участок, на котором находится объект (п. 24 Приложения 4 Требований № 953);

в технических планах отсутствуют Планы этажей (пункт 51 Требований № 953);

в технических планах отсутствуют документы, на основании которых подготовлен раздел «План этажа» (п.п. 20, 51 Требований № 953);

в состав приложения к декларации об объекте недвижимости не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, а включены в состав приложения технического плана (пункт 24 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953);

в разделе «Исходные данные» технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (пункт 19 Требований № 953).

Иные нарушения:

вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, образуемого земельного участка не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540;

технический план подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение, 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 Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт выданный до 01.01.2013, разрешения на ввод (при подготовке ТП помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015);

выявлены разночтения информации, содержащейся в разделах межевого плана и в заключении кадастрового инженера;

использование неактуальных сведений ЕГРН, что приводит к приостановлению учета по причине «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 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Закона №218-ФЗ.

Данные ошибки это лишь небольшая часть нарушений действующего законодательства, допускаемых кадастровыми инженерами. При этом решения о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество принимаются государственными регистраторами по причинам, устранение которых зависит от качественной работы кадастровых инженеров.

Для достижения максимально низких показателей принятия решений о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество по вине кадастровых инженеров, Управлением проводится и будет в дальнейшем проводиться на регулярной основе разъяснительная работа с кадастровыми инженерами, что позволит избежать в дальнейшем типичных ошибок, наиболее часто допускаемых при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета. Тесное сотрудничество в данном направлении необходимо и целесообразно, так как от него напрямую зависит качество оказания государственных услуг Росреестра гражданам.