



Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
(по списку)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Хабаровскому краю**

(Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

Карла Маркса ул. 74, г. Хабаровск, 680000

факс: (4217) 43-87-77

e-mail: 27\_upr@rosreestr.ru

10.10.2018 № 12-07/10321

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об ошибках, допускаемых  
кадастровыми инженерами

Управлением был проведен анализ принятых решений о приостановлениях (отказах) в государственном кадастровом учете за третий квартал 2018 года.

По сведениям Управления в 3 квартале 2018 года было принято 1867 решений о приостановлении и 956 решений об отказе в государственном кадастровом учете (в том числе единая процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации права).

При рассмотрении документов, представленных для осуществления кадастрового учета земельных участков, выявлено, что за отчетный период наиболее распространенными ошибками, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке *межевых планов* являются:

1. При проведении кадастровых работ и оформлении соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ, кадастровыми инженерами не используются актуальные сведения государственного реестра недвижимости о прохождении границ населенного пункта или муниципального образования, вследствие чего выявлены пересечения с земельными участками (п.21 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее-Требования);

2. Граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает границы смежных земельных участков, вследствие использования кадастровым инженером при подготовке межевого плана сведений Единого

государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН), утративших свою актуальность (ч.4 ст.62 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее-Закон о регистрации)).

Подобная ситуация возникает в случае указания кадастровым инженером характерных точек границ, утративших свою актуальность (значения, взятые из старых выписок). Важно помнить, что сведения ЕГРН являются актуальными на дату подготовки выписки или кадастрового плана территории;

3. Изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ (п.31 ч.1 ст.26 Закона о регистрации).

В орган регистрации прав представлено заявление о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением местоположения границы и (или) площади. При этом, по сведениям ЕГРН границы уточняемого земельного участка установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. В заключении кадастрового инженера отсутствует указание на наличие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, также отсутствует обоснование исправления реестровой ошибки. Повторное уточнение границ противоречит действующему законодательству;

4. В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков (п.82 Требований);

5. Нарушен предусмотренный ст.39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) порядок обязательного согласования местоположения границ земельного участка;

- при согласовании границ смежного земельного участка путем публикации в СМИ указывается кадастровый номер обособленного участка, входящего в состав единого землепользования, кадастровый номер самого единого землепользования отсутствует;

- в акте согласования, включенного в состав приложения межевого плана, отсутствуют сведения об уточняемом земельном участке, а именно (не указан номер и (или) кадастровый номер смежного земельного участка),

- сведения о точках и границах уточняемого земельного участка, указанные в Разделе «Чертеж земельных участков и их частей» противоречат сведениям о точках и границах уточняемого земельного участка, указанным в акте согласования местоположения границы земельного участка с кадастровым номером (не совпадают номера точек);

6. Общая площадь земельных участков, образуемых в результате раздела объекта недвижимости не соответствует площади исходного земельного участка (п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации);

7. Размеры земельных участков, образуемых в результате раздела объекта недвижимости, объединения или перераспределения объектов недвижимости не соответствуют требованиям к установленным минимальным и максимальным размерам земельных участков (п.28 ч.1 ст.26 Закона о регистрации);

8. Нарушается п.19 Требований, в соответствии с которым документы, подлежащие включению в состав Приложения межевого плана, сканируются в полноцветном режиме с разрешением 300 dpi и оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате pdf, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план;

9. В составе Приложения отсутствуют электронные образы бумажных документов, необходимых при подготовке межевого плана и предусмотренные п.22 Требований;

10. Не соблюдается п.53 Требований, в соответствии с которым предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизитах «4» разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования должны указываться в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера»;

11. Наименование пакета межевого плана должно иметь следующий вид: "GKUZU\_\*.zip". Изменение установленного вида наименования межевого плана влечет за собой невозможность загрузки межевого плана и, следовательно, возврат документов без рассмотрения (п.2 Приказа Росреестра от 10.07.2015 №П/367"Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа");

12. Проверка наличия необходимого числа пунктов геодезической сети (трех и более), в случае геодезического метода определения координат (п.33 Требований).

Описание ошибки: Для использованного метода определения координат характерных точек границ в реквизите 'Сведения о геодезической основе' должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети, использованных при выполнении кадастровых работ;

13. Нарушение п.32 Требований. В реквизите «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ;

14. Неверный порядок обхода точек. Данная ошибка приводит к невозможности загрузки сведений о смежных земельных участках и/или к невозможности загрузки межевого плана (п.2.4 Приказа Росреестра от 27.03.2017 №П/0152"Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа").

При образовании земельного участка порядок обхода точек должен соответствовать направлению против часовой стрелки.

При уточнении земельного участка с одновременным уточнением границ смежного земельного участка порядок обхода точек уточняемого земельного участка должен соответствовать направлению против часовой стрелки, а смежного земельного участка – по часовой стрелке.

Наиболее распространенными ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке *технических планов* на объекты капитального строительства являются следующие.

1. При формировании контура сооружения по координатам характерных точек контура на кадастровой карте, объект частично формируется на земельном участке, сведения о котором отсутствуют в техническом плане, что не соответствует ч.4 ст.8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее-Закон о регистрации);

2. Кадастровые номера объектов недвижимости, указанные в заявлении и техническом плане не соответствуют сведениям ЕГРН, в связи с чем, невозможно идентифицировать объект недвижимости для проведения кадастрового учета (ст.18 Закона о регистрации);

3. В соответствии со ст.8 Закона о регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся сведения о здании, в котором расположено помещение. В техническом плане указан кадастровый номер здания, сведения о котором в ЕГРН отсутствуют;

4. В составе технического плана отсутствует разрешение на строительство, необходимое в соответствии с п.7 ст.70 Закона о регистрации (в редакции, действующей на момент подготовки технического плана);

5. В составе технического плана в проектной документации отсутствует графическая часть, что противоречит п.2 ст.48 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6. При суммировании площадей помещений, указанных в экспликации помещений представленной проектной документации, их значение не соответствует общей площади здания;

7. В составе технического плана для принятия на учет бесхозяйного имущества, составленного на основании декларации, отсутствуют документы, подтверждающие, что данный объект недвижимого имущества

не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта Российской Федерации и муниципального имущества, необходимые согласно п.30 Приказа Минэкономразвития России от 10.12.2015 №931 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей";

8. При подготовке технического плана здания графическая часть технического плана должна содержать сведения о планах этажей здания на основании ч.14 ст.24 Закона о регистрации.

9. Согласно ч.6 ст.40 Закона о регистрации государственный кадастровый учет помещений, в связи с изменением их характеристик, расположенных в здании, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик таких реконструированных здания, если в отношении указанных помещений, ранее был осуществлен государственный кадастровый учет.

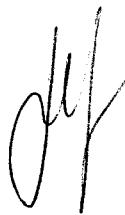
10. В соответствии с п.4 ст.48 Градостроительного кодекса подготовка проектной документации по видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. В составе технического плана отсутствуют сведения о допуске организации к подготовке представленной проектной документации.

11. При загрузке технического плана выходит ошибка: Объект топонекорректен. Обнаружены повторяющиеся точки (объект не формируется на карте).

12. При кадастровом учете здания в результате проведенной реконструкции разрешение на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта не представлено. В составе представленного технического плана отсутствует документ, подготовленный органом, уполномоченным на выдачу разрешительной документации, подтверждающий, что согласно ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса не требуется выдача разрешения на проведение строительных работ.

Просим указанную информацию донести до сведения кадастровых инженеров в целях сокращения количества решений о приостановлении кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Заместитель руководителя  
Управления



Е.А.Семченко