

Сведения
о типовых ошибках, совершаемых кадастровыми инженерами,
за 4 квартал 2017 года

Во исполнение п.3 решения 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 Росреестра (протокол от 14.04.2017 № 1) специалистами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области был проведен анализ принятых в 4 квартале 2017 года решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета.

Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при изготовлении межевых планов для осуществления государственного кадастрового учёта на земельные участки.

В нарушение приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования) допускаются следующие ошибки:

1. В составе межевого плана отсутствует раздел «Акт согласования» земельного участка. Отсутствуют сведения о существующих координатах уточняемого земельного участка.

2. Не указаны сведения о состоянии наружного знака пункта. Акт согласования местоположения границы земельного по содержанию не соответствует Приложению 1 Требования. Границы земельного участка пересекают границы других земельных участков.

3. Отсутствует разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ).

4. В межевом плане в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, на основании которых были уточнены границы земельного участка, в отношении которого проводились кадастровые работы, а также такие документы не включены в Приложение в соответствии с пунктами 22, 25 Требования.

5. В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточнения местоположения границ земельного участка (п. 70 Требования).

6. Выполнение кадастровых работ на основании схемы расположения з\у, отсутствуют реквизиты документов, на основании которых были уточнены границы, не указаны реквизиты картматериалов, масштаб, дата создания и дата последнего обновления (пп. 22, 25, 31, 70 Требования).

7. Отсутствует обоснование наличия реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка; в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, на основании которых были уточнены границы; в «Заключении кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточнения границ земельного участка (пп. 22, 25, 70 Требований).

8. Противоречия между сведениями, содержащимися в представленных документах, и сведениями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а именно: представленные данные о правообладателе смежного земельного участка указанные в реквизите «б» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» противоречат сведениям ЕГРН. (п. 35 Требований).

9. Отсутствует обоснование разрыва ранее установленных смежных границ со смежным земельным участком (п. 69 Требований).

10. Местоположение границ уточняемого земельного участка не соответствует кадастровому кварталу, указанному в представленной схеме; в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование несовпадения смежных границ (пп. 18, 69 Требований). Основной причиной приостановления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений является несоответствие технического плана требованиям законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 51 и частью 6 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, требованиями к строительству, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство, градостроительного плана, земельного участка. В представленном Разрешении на строительство от 03.04.2015 №RU 70301000-070-K/15 отсутствуют сведения о допустимом параметре строительства – площадь объекта недвижимости.

Указанное в техническом плане количество этажей объекта недвижимости, больше, чем количество этажей, указанных в Разрешении на строительство от 06.02.2014 №RU70-705143132015001-030-2015, включенном в состав приложения технического плана, что не соответствует части 1 статьи 51, части 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В нарушение п.3 ч. 4 ст. 18 Закона о регистрации не представлены документы, подтверждающие право собственности заявителя на объект недвижимости; не представлено согласие залогодержателя на внесение изменений по площади в ЕГРН.

В нарушение п.2 ч. 4 ст. 18 Закона о регистрации не представлен технический план.

Основная причина приостановок кадастрового учета в соответствии с п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации – форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и

(или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В приостановках по указанному основанию технический план, представленный для государственного кадастрового учета, по содержанию не соответствует требованиям приказа Минэкономразвития России 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» и, соответственно, Порядку ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943.

Наиболее частые замечания по вышеуказанному основанию:

1. Общие требования к предоставлению документов – форма электронного документа (техплан) не соответствует формату, XML-файл содержит ошибки, дата подготовки окончательной редакции технического плана не соответствует дате заверения УКЭП.

Сведения, указанные в техническом плане, противоречат сведениям в приложенных документах, как и сведения одного раздела технического плана противоречат сведениям, указанным в другом разделе либо противоречат сведениям в ЕГРН.

В техническом плане отсутствует документ, на основании которого подготавливался технический план.

2. Раздел «Характеристики объекта недвижимости»:

- адрес здания не заполняется в структурированном виде;
- наименование сооружения, количество этажей здания указаны неверно;
- отсутствует наименование здания;
- указан кадастровый номер земельного участка, в границах которого данное сооружение не располагается;
- площадь застройки не соответствует сведениям, содержащимся в Разрешении на строительство;
- не заполнен год завершения строительства;
- указанный материал стен (кирпич) не соответствует представленному в Декларации об объекте недвижимости (деревянный).

3. В разделе «Заключение кадастрового инженера» – сведения, указанные в заключении, противоречат сведениям в приложенных документах, отсутствует обоснование использования Декларации иных сведений об объекте.

4. В разделе «Исходные данные» – отсутствуют сведения о представленной заказчиком кадастровых работ технической документации, не указан кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого был образован объект недвижимости, неверно указаны реквизиты приложенных документов.

5. Раздел «Общие сведения о кадастровых работах» заполнен не в соответствии с п.24 Требований. Здание образовалось из объекта незавершенного строительства.

6. В разделах Графическая часть и Схема расположения объекта – контур здания, построенный по координатам характерных точек, представленным в техническом плане, не соответствует контуру здания в графической части технического плана. Местоположение здания, построенного по представленным в техническом плане координатам характерных точек контура здания, не соответствует разделу «Схема расположения здания на земельном участке».

7. В Приложениях к техническому плану:

- отсутствуют сведения о проектной документации, отсутствует разрешение на строительство;
- Декларация об объекте недвижимости часто не соответствует установленным требованиям и утвержденной форме;
- Не включено согласие физического лица на обработку персональных данных.

Выявлены ошибки в форме и содержании также иных документов, предоставляемых для государственной регистрации. Так, например, в представленных адресных справках и иных актах органов власти неверно указаны сведения о кадастровом номере, адресе объекта, расположении на земельном участке.

Следующим по количеству оснований для приостановления государственной регистрации является п. 5 ч.1 ст.26 Закона о недвижимости – не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо.

В данном случае, как правило, не предоставляется документ, подтверждающий возникновение права у лица, обратившегося за государственным кадастровым учетом, а также иные необходимые документы.

В основном на государственную регистрацию не предоставлялось разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, акт приемочной комиссии о проведенной перепланировке, изменении назначения объекта, согласие залогодержателя на изменение объекта, технический план на заявленный объект недвижимости не представлен либо был представлен на иной объект.

Также значительная часть приостановок принята государственными регистраторами по п. 37 ст. 26 Закона о недвижимости в связи с наличием запретов и арестов и на основании п.1 ст. 26 Закона о недвижимости в связи с непредставлением документов, подтверждающих права заявителя на объект недвижимости.

По итогам работы за 12 месяцев 2017 года составлен рейтинг, в который включены кадастровые инженеры, подготовившие не менее 20 пакетов документов.

Приложение: 1 файл по электронной почте.

Исполняющая обязанности руководителя
Управления Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Томской области

Л.А. Лабуткина