

Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости за I квартал 2016г.

При проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, выявлены следующие нарушения:

1) при подготовке межевых планов:

- в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не приводится обоснование местоположения уточненных границ земельных участков. Отсутствует обоснование размеров образуемых земельных участков (п. 12 требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития России от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», далее – Требования).

При выявлении в сведениях государственного кадастра недвижимости ошибки в определении местоположения границы муниципального образования необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо очень четко, грамотно, обосновать результаты кадастровых работ;

- виды разрешенного использования образуемых земельных участков устанавливаются не в соответствии с установленным классификатором видов разрешенного использования или виды разрешенного использования приводят не в соответствии с установленным для указанных земель целевым назначением (Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»);

- категорию, вид разрешенного использования приводят в нарушение пп.51 – 52 Требования. При образовании земельного участка путем раздела, необходимо указывать характеристики исходного земельного участка (ч. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, далее – Земельный кодекс);

- присвоение адресов объектам недвижимости осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов». В данном документе прописана структура адреса и иные адресообразующие элементы в зависимости от вида объекта адресации. Адреса присваиваются на основании акта органа местного самоуправления (распоряжения, постановления). Выписки из постановления (распоряжения) и справки не являются актами органов местного самоуправления;

- при подготовке Межевых планов не учитываются сведения, хранящиеся в государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства (п. 21 Требования);

- погрешность положения характерных точек определяется без учета перевода категории образуемого земельного участка из одной категории в другую, в большинстве случаев указывается не фактически вычисленная при измерениях, а предельно допустимая (Приказ

Минэкономразвития Российской Федерации от 17.08.2012г. № 518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке");

- не осуществляется проверка документов, по которым вынесено решение о приостановлении и дополнительные пакеты документов, соответственно, отправляются по содержанию идентичные содержанию документов основной заявки, либо устраняется только пересечение образуемого земельного участка с земельным участком, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (п. 2 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», далее - Закона о кадастре), а выявленные нарушения в документах, необходимых для кадастрового учета, по форме и содержанию не устраняются (п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре);
- после принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета необходимо сдавать дополнительные пакеты документов, а не сдавать новые заявки;
- некорректно указывается имя файла, соответственно дополнительные пакеты не загружаются (не проходят ФЛК);
- не анализируются документы, необходимые для подготовки межевых планов (схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка), которые необходимо подготавливать, учитывая изменения, внесенные в Земельный кодекс (некоторые кадастровые инженеры используют при подготовке Межевых планов акты органов государственной власти, где указываются статьи Земельного кодекса, утратившие силу);
- в XML-файле не заполняется раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах». Отсутствуют: метод определения координат, формулы, примененные для расчета погрешности определения площади и погрешности определения характерных точек (приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке», пп. 39 - 40 Требований).

2) при подготовке технических планов:

- графическая часть Технического плана оформляется без внешних рамок, иногда отсутствует наименование раздела (п.п. 46-52 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»);
- необходимо включать в Технический план раздел «Заключение кадастрового инженера»:
 - 1) при несовпадении адресов ОКС и земельного участка, в пределах которого расположен данный ОКС;
 - 2) если на земельном участке есть два объекта капитального строительства (п. 38 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»);

- при осуществлении государственного кадастрового учета помещения, в Техническом плане не указываются реквизиты кадастровой выписки об ОКС, но при этом указывается кадастровый номер виртуального объекта, что говорит о необходимости запрашивания сведений об ОКС (использование сведений, содержащихся в публичной карте, п. 12 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»);
- адрес в XML – файле необходимо заполнять в соответствии с требованиями (п. 39 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», п. 28 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», п. 37 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»).

Присвоение адресов объектам недвижимости осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов». В данном документе прописана структура адреса и иные адресообразующие элементы в зависимости от вида объекта адресации. Адреса присваиваются на основании акта органа местного самоуправления (распоряжения, постановления). Выписки из постановления (распоряжения) и справки не являются актами органов местного самоуправления. При формировании документов, допускаются такие ошибки, как например, в документе акта органа местного самоуправления указаны: Республика, район, село, улица и номер дома, а в XML – файле до улицы, либо в XML – файле заполняется, как структурированный адрес, здесь же заполняется раздел «Иное».

В соответствии с п. 38 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 г. №403 сведения об адресе здания вносятся на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее – Акт), уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, помещается в состав Приложения;

- неверно прописывается путь к файлам приложения или графической части (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25 июня 2015 г. N П/535 "Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов", Приказ Министерства экономического развития РФ от 8 ноября 2013 г. N 662 "О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных

документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости");

- в графической части Технического плана помещения отсутствуют сведения о линейных измерениях (п. 39 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»).

Контур земельного участка, указанный в графической части Технического плана, не соответствует фактическому контуру земельного участка, сведения о котором содержатся в ГКН, так же контур земельного участка должен указываться относительно кадастровых кварталов, сведения о которых должны соответствовать сведениям ГКН. Сведения, указанные в графической части технических планов, не соответствуют сведениям государственного кадастра недвижимости, что говорит о необходимости использования при подготовке документов актуальных сведений ГКН;

- характеристики объекта недвижимости, указанные в техническом плане, отличаются от характеристик, указанных в «Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию» (значение площади, общая площадь и площадь застройки, количество этажей, материал стен).

Согласно п. 38 Требований к подготовке технического плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1.09.2010 № 403 в разделе «Характеристики здания» указывается количество этажей, в том числе подземных. Наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом указывается только в случае, если здание имеет различное количество этажей.

- изменение количества этажей здания означает, что была проведена реконструкция, многие кадастровые инженеры считают, что это - капитальный ремонт (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Окончание строительных работ в связи с реконструкцией объекта капитального строительства, оформляется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, на основании которого производится внесение изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- согласно п. 7 Приложения к Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» № 518 от 17.08.2012г. координаты характерных точек контура объекта капитального строительства определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства (например: в техническом плане точность определения координат характерных точек здания составляет 2.50 м. По сведениям, содержащимся в Государственном кадастре недвижимости, точность определения координат характерных точек земельного участка составляет 0.80 м);

- в соответствии с п. 50 Требований к подготовке технического плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1.09.2010 № 403 на схеме расположения здания на земельном участке отображаются границы земельного участка. Конфигурация земельного участка, указанная в графической части технического плана соответствует конфигурации земельных участков, образованных в результате раздела исходного земельного участка, тогда как в техническом плане указан кадастровый номер исходного земельного участка;
- не анализируются документы, которые являются основанием для проведения государственного кадастрового учета. С 16 мая 2015г. введены в действие новые формы, разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Новые формы утверждены приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, которым было предусмотрено, что он вступает в силу с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 24.11.2005г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 437, признавшее утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 вступило в силу с 16 мая 2015г;
- в соответствии с п.12 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г. и Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. N 175 "Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре. Так же согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана. Разрешение на ввод в эксплуатацию готовится на основании технического плана, подготовленного на основании проектной документации, следовательно, технический план не может быть подготовлен на основании такого Разрешения на ввод в эксплуатацию. В орган кадастрового учета для осуществления кадастрового учета предоставляется разрешение на ввод в эксплуатацию и технический план, на основании которого подготовлено указанное разрешение на ввод в эксплуатацию. Выявляется нарушение в последовательности подготовки документов;
- образование объекта из объекта незавершенного строительства осуществляется через постановку на государственный кадастровый учет, а не учет текущих изменений. XML – файл не проходит форматно-логический контроль, в связи с выявленной ошибкой – «Объект не найден среди базы актуальных»;
- в соответствии с п. 23 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре, в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений о здании или сооружении вносится год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства.

Под строительством ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации понимается создание зданий, строений, сооружений, а не их реконструкцию.

Указание сведений о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или годе завершения его строительства в техническом плане здания или сооружения, подготовка которого осуществляется в результате кадастровых работ в связи с изменением сведений о здании или сооружении, возможно, например, в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют указанные сведения, либо такие сведения содержат кадастровую ошибку;

- необходимо проверять документы, на основании которых составляется Технический план. Важно не только наличие этих документов, но и их содержание (например: «Разрешение на ввод реконструированного двухквартирного жилого дома, квартира № 2). Необходимо обратить внимание на последовательность изготовления документов. В соответствии с п.12 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре. Так же согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана. На основании Проектной документации подготавливается Технический план, на основании которого в дальнейшем подготавливается «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию». Соответственно в XML – файле, в разделах: «Исходные данные» и состав «Приложения», информации о «Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию» не должно быть.

При подготовке, как Технических планов, так и Межевых планов заполняются особые отметки, где идет ссылка на нормы закона, которые не соответствуют данному пакету документов (заявления, поданные на портал Росреестра через электронные услуги и сервиса).

Некоторые кадастровые инженеры допускают ошибки при указании своего адреса электронной почты. В результате чего, не могут получить выходные документы из АИС ГKN.

В 2016г. на базе филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай (далее – Филиал) для кадастровых инженеров проведена 25.02.2016г. лекция на тему «Особенности подготовки межевого плана в целях уточнения сведений ГKN о местоположении границ и площади земельных участков, в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки в местоположении границ и площади земельных участков. Изменение Формы и Требований к подготовке межевого плана с 29.12.2015г.». Следующая лекция состоится 21.04.2016г. по теме «Изменения Формы и требований к подготовке технических планов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства». Подробная информация о проведении лекции размещена на сайте Филиала.