

**Типичные ошибки,
допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для
постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости за II
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» четко, грамотно, обосновать результаты кадастровых работ;

- виды разрешенного использования образуемых земельных участков не приводят 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 Требований. 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 учитывают сведения, хранящиеся в государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства (п. 21 Требований);

- погрешность положения характерных точек определяют 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 проверяют документы, по которым вынесено решение о приостановлении и дополнительные пакеты документов, соответственно отправляют 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 указывают имя файла, соответственно дополнительные пакеты не загружаются (не проходят ФЛК);

- не анализируют документы необходимые для подготовки межевых планов (схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, решения 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);

- в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

1) система координат;

- 2) название пункта и тип геодезической сети;
- 3) класс геодезической сети;
- 4) координаты пунктов;
- 5) сведения о состоянии наружного знака пункта и его марки.

В графах «6», «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от их состояния. В реквизите «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети, использованных при выполнении кадастровых работ. В основном кадастровые инженеры указывают только два пункта государственной геодезической сети, используемых при проведении кадастровых работ для определения местоположения границ земельных участков или ОКС на земельных участках, либо указывают в сведениях, что центр пункта не обнаружен. Следует отметить, когда утрачен центр пункта, то – это означает, что пункт прекратил свое существование и кадастровый инженер не может использовать сведения о нем при проведении кадастровых работ (п. 34 Требований);

- подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа и только в случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе. В остальных случаях схема расположения должна подготавливаться в форме электронного документа с использованием XML – схем и должна представлять из себя набор файлов, упакованных в один ZIP-архив, подписанный усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 11.10 Земельного кодекса). В основном схемы расположения земельного участка, включаются в состав Приложения Межевого плана в форме документа на бумажном носителе;

2) при подготовке технических планов:

- не включают 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»);

- 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;

- 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).

- 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);

не анализируют 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;

- 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 понимает 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.

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

Во втором квартале 2016 года на базе филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай (далее – Филиал) для кадастровых инженеров проведена 21.04.2016 лекция на тему «Изменения Формы и требований к подготовке технических планов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства». На которой присутствовало 14 кадастровых инженеров.

27.06.2016 проведен семинар на тему «Подготовка документов на объекты землеустройства для внесения сведений о таких объектах в государственный кадастр недвижимости», присутствовал один кадастровый инженер.

Информация о проведении следующих лекций и семинаров будет размещена на сайте Филиала.