

**Типичные ошибки,
допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов для
постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости
за IV квартал 2015г.**

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

1) при подготовке межевых планов:

- межевой план, представленный в виде электронного документа (XML-файла), не проходит форматно-логический контроль, в связи с выявленной ошибкой – «Вид заявки не соответствует типу межевого плана»;

- 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» очень 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);

2) при подготовке технических планов:

- сведения о координатах не соответствуют сведениям, указанным в разделах графической части технического плана, в результате чего конфигурации контуров отличаются, объект капитального строительства находится на другом земельном участке или в другом квартале;

- графическую часть Технического плана помещения оформляют неверно (например: отсутствует этажность, п. 38 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», приказом Минэкономразвития России от 25 февраля 2014 г. № 87 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583»);

- 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»);

- в реквизите «Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» в отношении физического лица указываются следующие сведения: фамилия, имя, отчество, страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии – наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства). В отношении юридического лица (в том числе органа государственной власти или органа местного самоуправления, выступающего от имени правообладателя - публичного образования) - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), адрес электронной почты. Не указывают наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства правообладателя (п. 18 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке»);

- 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»);

- при осуществлении государственного кадастрового учета помещения, в Техническом плане не указывают реквизиты кадастровой выписки об ОКС, но при этом указывают кадастровый номер виртуального объекта, что говорит о необходимости запрашивания сведений об ОКС (пользуются сведениями, содержащимися 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 – электронном документе 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;

- неверно прописывается путь к файлам приложения или графической части (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25 июня 2015 г. N П/338 "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");

- после принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета необходимо сдавать дополнительные пакеты документов, а не сдавать новые заявки;

- при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома, в разделе «Характеристики помещений в многоквартирном доме» не указывают кадастровые номера помещений, сведения о которых уже содержатся в ГКН (п. 43 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»);

- при подготовке Акта обследования не учитывают сведения ГКН (п. 3 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке»);

- 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»);

- при подготовке Технических планов используют декларацию, оформленную не по форме:

1) отсутствуют линии, определяющие строки разделов;

2) прикладывают фотообраз декларации, и только последний лист сканированный образ. В данном случае получается, что оригинал декларации в пакете документов отсутствует (Требования, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке»);

- при учете изменений ОКС заполняют раздел «Cud Number Prev» (предыдущий кадастровый номер ОКС);

- контур земельного участка, указанный в графической части Технического плана, не соответствует фактическому контуру земельного участка, сведения о котором содержатся в ГКН;

- 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;

- 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. 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. 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;

- если водопровод расположен на землях общего пользования, то в разделе «Кадастровый блок» указываются номер или номера кадастровых кварталов, по которым проходит водопровод;
- при заполнении раздела «Кадастровый блок» заполняется либо нулевой кадастровый квартал, либо перечисляются все кадастровые квартала, по которым проходит линейный объект, когда ставится и то и другое программа не пропускает (не проходит ФЛК, ошибка «Не указан родительский ОКС»);
- государственный кадастровый учет объектов недвижимости (нежилые) возможен по декларации, если объекты построены до 2004г, после 2004г. уже необходимо использовать проектную документацию и «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» (Градостроительный кодекс от 29.12.2004г. № 190-ФЗ);
- при выявлении противоречия в документах, содержащих сведения о материале стен (например: «опилкобетон» и «шлакобетонные») в классификаторе можно выбрать - «прочие»;
- назначение сооружения необходимо проверять на соответствие (например: тепловые сети указывают назначение сооружения водозаборные, мосты – назначение нежилое).

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 ГКН.