

Обзор типичных ошибок
выявленных в результате проверки документов,
подготовленных кадастровыми инженерами,
в ходе выполнения комплексных кадастровых работ

Мирзаянов Марат Фаясович
Заместитель руководителя
Управления Росреестра
по Республике Башкортостан

Нормативно-правовая база

- Глава 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № **221-ФЗ** «О кадастровой деятельности»;
- Приложение 3 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № **920** (ред. от 26.09.2018) «Об утверждении формы заявления о внесении в ЕГРН сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ»;
- Приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 № **254** (ред. от 25.09.2019) «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»;
- Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № **734** (ред. от 13.09.2019) «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 06.11.2019 № **728** «Об утверждении формы сведений о выявленных расположенных в границах выполнения комплексных кадастровых работ земельных участках, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН»;
- Приказ Росреестра от 16.03.2017 № **П/0115** «Об организации работ по размещению на официальном сайте Росреестра XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - карты-плана территории в форме электронного документа».

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24.07.2007 № 221-ФЗ «О КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ КОНТРАКТА

извещение граждан о начале выполнения ККР -
10 рабочих дней
(ст. 42.7 ФЗ)



направление извещений:
- *Минземимущество;*
- *Управление Росреестра по субъекту;*
- *ОМС поселения.*

формирование согласительной комиссии -
20 рабочих дней
(ст. 42.10 ФЗ)



направление извещений с проектом КПТ:
- *Минземимущество;*
- *Управление Росреестра по субъекту;*
- *Согласительную комиссию.*

не менее чем за 15 раб. дней

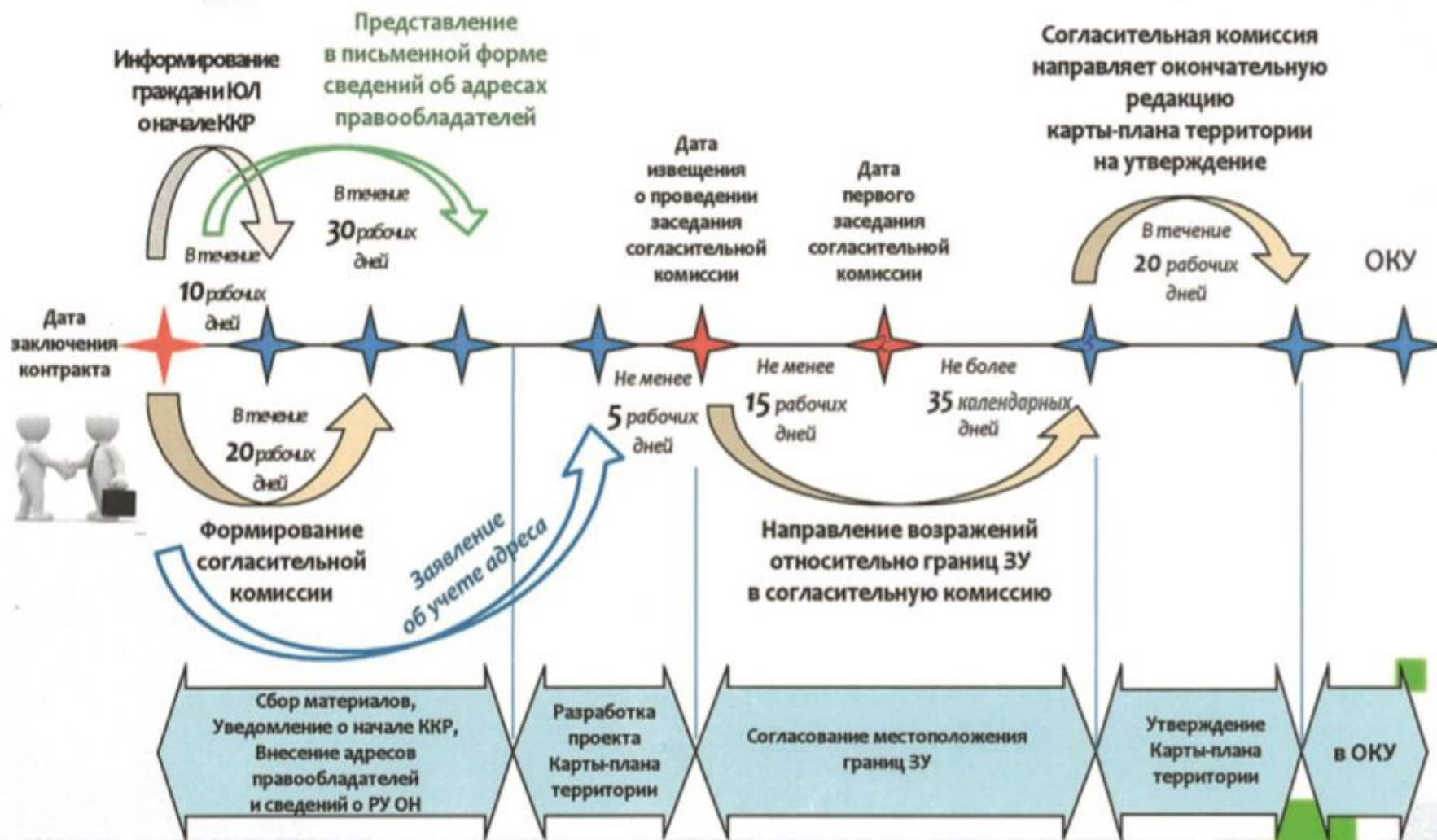
возражения принимаются со дня проведения первого заседания,
в течение 35 календарных дней
(п. 14 ст. 42.10 ФЗ)



согласительная комиссия направляет окончательную редакцию КПТ на утверждение заказчику работ

в течение 20 раб. дней

Примерная схема комплексных кадастровых работ



Ошибки общего характера

1. Карта-план территории не проходит ФЛК;
2. Объекты недвижимости не подпадают под условия проведения комплексных кадастровых работ;
3. Пересечение с границами других земельных участков;
4. Изменение площади участка, больше или меньше параметров, установленных ч.3 ст. 42.8 Закона о кадастре, при этом документы предусмотренные ч.3 ст. 42.6 Закона о кадастре, отсутствуют;
5. Отрицательная проверка топокорректности ПО (повторяющиеся точки, неверно указан квартал, самопересечение полигона);
6. Неверно заполнены разделы КПТ (один объект включен в разные разделы КПТ).

Правовые ошибки

- 1.** С заявлением обращается неуполномоченное лицо (с заявлением должен обращаться заказчик кадастровых работ – администрация муниципального района, либо представитель по доверенности);
- 2.** В заявлении указан некорректный номер кадастрового квартала;
- 3.** Преобразование земельных участков поставленных на государственный кадастровый учет, занятых многоквартирными домами, в рамках проведения комплексных кадастровых работ, не предусмотрено. Образование земельных участков путем перераспределения является самостоятельной процедурой, регулируемой статьей 11.7 и Главой V.4 ЗК РФ.
- 4.** В состав Приложения КПТ не включены документы:
 - заключение или заключения согласительной комиссии;
 - акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости;
 - документы на увеличение/уменьшение площади больше установленных параметров.
 - документ, подтверждающий в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель;
 - соглашение об обеспечении доступа к землям общего пользования (в случае, если на участок, через который обеспечивается доступ, собственность разграничена);
- 5.** Использование не актуальных сведений об объекте недвижимости;
- 6.** Акт согласования не прошит, подписан и скреплен печатью неуполномоченным лицом, указываются не все уточняемые участки; уточняемые границы не согласованы;
- 7.** Раздел «Пояснительная записка» не соответствует п. 1 ст. 42.8 Закона о кадастре. Также приводятся противоречивые основания по исключению объектов из комплексных работ.

Ошибки по оформлению карты-плана территории

- 1.** Раздел «Схема границ земельных участков» не соответствуют п. 31, 57, 58, 62 Требований к подготовке карты-плана территории (приказ Министерства экономического развития РФ от 21.11.2016 № 734);
- 2.** Не указаны предельные минимальный и максимальный размеры;
- 3.** Указаны сведения менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ;
- 4.** На земельных участках указываются не все кадастровые номера ОКС согласно сведениям ЕГРН, границы ОКС не укладываются в границы земельного участка;
- 5.** Адресные характеристики вновь образуемых земельных участков не соответствуют приложенному документу;

Ошибки по оформлению карты-плана территории

- 6.** Для образуемых земельных участков вид разрешенного использования, указанный в КПТ, не соответствует виду разрешенного использования, указанному в утвержденном Проекте межевания территории, и не соответствует утвержденным правилам землепользования и застройки территории;
- 7.** Погрешность измерения площади не округлена;
- 8.** Вид работ в КПТ не соответствует виду по проекту межевания;
- 9.** Неверно заполнена строка «Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ» образуемым или измененным земельным участкам» (Providing_Pass_CadastralNumbers);
- 10.** Ненадлежащее качество включаемых в КПТ документов.
- 11.** Не верно указано система координат (зона МСК).
- 12.** Не замкнутый контур объекта недвижимости.