



ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ ГКУ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

www.roskadaastre.ru

123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 32,

корпус 3 офис 10,

+7 (495) 518-93-19/20, info@roskadaastre.ru

Основные источники нарушений препятствующих проведению кадастрового учета

Основные причины, препятствующие проведению кадастрового учета, можно классифицировать следующим образом:

1) ошибки, возникшие по вине кадастрового инженера:

- невнимательность,
- незнание норм действующего законодательства,
- неправильная эксплуатация или некорректное внесение сведений в программное обеспечение для формирования межевых и технических планов и т.д.;

2) ошибки, возникшие по вине заказчика кадастровых работ (например, повторное предоставление одного и того же файла межевого или технического плана в орган регистрации прав);

3) ошибки, возникшие по вине специалистов, осуществляющих прием документов на кадастровый учет (как следствие, тип межевого или технического плана не соответствует виду заявления);

Основные источники нарушений препятствующих проведению кадастрового учета

- 4) ошибки, возникшие по вине третьих лиц (органов местного самоуправления, органов государственной власти, проектных организаций и т.д.):
- нарушение требований при подготовке документов, используемых в последствии при проведении кадастровых работ (например, подготовка XML-схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не в соответствии с действующей XML-схемой;
- 5) технические сбои, отсутствие обновлений в программном обеспечении, используемых кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ;
- 6) отсутствие актуальных версий xml-схем, соответствующих требованиям действующего законодательства;
- 7) ошибки государственных регистраторов, некорректные алгоритмы проверки в ФГИС ЕГРН;
- 8) неурегулированность, противоречивость, различная правоприменительная практика в отношении отдельных вопросов кадастровой деятельности и учетно-регистрационных процедур и т.д.

I. Ошибки при подготовке межевых планов

1. В разделе «Общие сведения о кадастровых работах»:

- 1) в реквизите «1» неверно указан вид выполненных кадастровых работ (п. 27 Приказа 921);
- 2) подготовка межевого плана в связи с образованием одного земельного участка, образованного путем перераспределения двух земельных участков (ст. 11.7 ЗК РФ, п. 20, 27 Приказа 921);
- 3) межевой план подготовлен в связи с созданием объекта недвижимости, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте (п.49 ч.1 ст. 26 218-ФЗ, п.27 Требований №921);
- 4) в реквизите «4» приведены не все необходимые сведения о кадастровом инженерере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Приказа 921);

2. В разделе «Исходные данные»:

- 1) в реквизите «1» не указаны сведения о документах (наименование и реквизиты), содержащих сведения ЕГРН, а также не включены сведения о документах (наименование и реквизиты) о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (в федеральном фонде пространственных данных) (п. 31 Приказа 921);
- 2) в реквизите «1» не указаны наименование и реквизиты документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации (п. 70 Приказа 921);
- 3) истек срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, использованной при подготовке межевого плана (ст. 11.10 ЗК);
- 4) в реквизите «1» включены сведения о схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной актом органа местного самоуправления, не уполномоченного на предоставление земельных участков (ст. 11.10 ЗК РФ, п. 22 Приказа №921);
- 5) в реквизите «2» не указаны сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана, в том числе о состоянии пунктов геодезической сети, использовано менее трех пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (п. 32 Приказа 921);

6) в реквизите «4» отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (п. 35 Приказа 921);

7) в реквизите «5» отсутствуют сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков при наличии о них сведений в ЕГРН (п. 36 Приказа 921).

3. В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»:

1) в реквизите «2» средняя квадратическая погрешность положения характерной точки не соответствует требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (п. 38 Приказа 921, Приказ 90).

4. В разделе «Сведения об образуемых земельных участках»:

1) неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок;

2) не заполнен реквизит «3» раздела при образовании земельного участка в результате перераспределения (п. 48 Приказа 921);

3) в реквизите «4» отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (п. 35 Приказа 921);

4) в реквизите «4» адрес указан кадастровым инженером в неструктурированном виде, не в соответствии со сведениями ФИАС (п. 49 Приказа 921);

5) в реквизите «4» не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Приказа 921);

6) в реквизите «4» категория земель и (или) вид разрешенного использования образуемого земельного участка, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в межевом плане (п. 50, 51 Приказа 921);

7) в реквизите «4» вид разрешенного использования земельного участка противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки, вид разрешенного использования не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Минэкономразвития России №540 от 01.09.2014 (п. 51 Приказа 921);

8) в реквизите «4» не указан реестровый номер границ зоны с особыми условиями использования территорий, территориальной зоны, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны, лесничества, лесопарка, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоны, охотничьего угодья, береговой линии (границы водного объекта), если земельный участок полностью или частично расположен в границах такой зоны или территории, либо если граница (часть границы) земельного участка является одновременно береговой линией (границей водного объекта) или ее частью (п. 53 Приказа 921);

9) в реквизите «5» отсутствуют сведения о смежных земельных участках и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных земельных участках, указанные в акте согласования местоположения границ земельного участка, противоречат сведениям о смежных земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана (п. 60, 61 Приказа 921).

5. В разделе «Сведения об измененных земельных участках»:

- 1) в межевой план, подготовленный в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем раздела, при котором в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (п. 35 Приказа 921).

6. В разделе «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам»:

- 1) отсутствуют сведения о доступе (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам (п.55 Требований №921).

7. В разделе «Сведения об уточняемых земельных участках»:

- 1) в реквизите «3» отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, прочно связанные с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (п. 35 Приказа 921);
- 2) в реквизите «3» не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Приказа 921);
- 3) в реквизите «4» не включены сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ (п. 60 Приказа 921).

8. В разделе «Сведения о частях земельного участка»:

- 1) в реквизите «3» характеристики образуемых частей земельных участков заполнены не в соответствии с актом органа государственной власти или органа местного самоуправления, договором, в том числе предварительным, вступившим в законную силу судебным актом (п. 66 Приказа 921).

9. В разделе «Заключение кадастрового инженера»:

- 1) отсутствует или приведено некорректно обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (п. 13, 69, 70 Приказа №921);
- 2) при наличии информации о выявленной реестровой ошибке отсутствуют результаты необходимых измерений (п. 13, 69, 70 Приказа 921).

10. В разделе «Схема расположения земельных участков»:

- 1) не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Приказа 921);
- 2) раздел подготовлен без использования картографического материала (п. 75 Приказа 921).

11. В разделе «Чертеж земельных участков и их частей»:

- 1) существующая характерная точка границы земельного участка обозначена как новая (вновь образованная) точка (п. 43 Приказа 921);
- 2) не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Приказа 921).

12. В разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка»:

- 1) не указаны (включены некорректно) сведения о правообладателе земельного участка (п. 85 Приказа 921);
- 2) не заполнены необходимые графы;
- 3) обозначение характерных точек границы земельного участка (от соответствующей начальной точки до этой же точки) указано некорректно (п. 85 Приказа 921);
- 4) имеются незаверенные печатки, подчистки, приписки, зачеркивания и иные исправления (или заверены, но отсутствует дата такого заверения);
- 5) не согласована одна из границ земельного участка (п. 85 Приказа 921);
- 6) отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка или количество Актов согласования не соответствует количеству уточняемых земельных участков (ст. 39 Закона о кадастровой деятельности, п. 82 Приказа 921);
- 7) отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности. Границы смежного участка не установлены (ст. 39 218-ФЗ, пп. 83-87 Приказа 921).

13. В разделе «Приложение»:

- 1) не включен проект перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения (копия фрагмента графического изображения из проекта перераспределения) (п.22, 25 Приказа 921);
- 2) включенные в состав приложения межевого плана извлечения из проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а так же проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения либо копии отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, не содержат сведений (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п. 25 Приказа 921);
- 3) включенная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории утверждена актом органа местного самоуправления, не уполномоченного на предоставление земельных участков (ст. 11.10 ЗК РФ, п. 22 Приказа 921);
- 4) отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных либо согласие не соответствует требованиям ч. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (п. 29 Приказа 921);

5) отсутствует документ о присвоении адреса земельного участка (п. 49 Приказа 921);

6) приложенные электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не обеспечивают визуальную идентичность его бумажному оригиналу, для сканирования не использован полноцветный режим, качество образа не позволяет прочитать текст) (п. 18 Приказа 921);

7) отсутствует документ (соглашение, уведомление и т.п.) об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам (п. 55 Приказа 921);

8) не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п. 22, 24 Приказа 921);

9) отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (п. 22, 24, 25 Приказа 921).

14. Иные ошибки:

- 1) межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Приказа 921);
- 2) в межевом плане допущены опiski, опечатки в текстовой или графической части, в том числе в кадастровых номерах объектов недвижимости.

II. Ошибки при подготовке технических планов

1. В разделе «Общие сведения о кадастровых работах»:

- 1) в реквизите «1» неверно указан вид выполненных кадастровых работ (п. 24 Приказа 953);
- 2) технический план подготовлен в связи с созданием объекта недвижимости, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте (п. 49 ч.1 ст. 26 218-ФЗ, п.24 Требований №953);
- 3) технический план подготовлен в отношении помещения или помещений (в том числе жилых), расположенных в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (ч.7 ст.41 218-ФЗ);
- 4) в реквизите «3» приведены не все необходимые сведения о кадастровом инженерере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 26 Приказа 953).

2. В разделе «Исходные данные»:

- 1) в реквизите «1» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (п. 19 Приказа 953);
- 2) в реквизите «1» отсутствуют реквизиты разрешения на строительство, использование которого предусмотрено ч. 7 ст. 70, ч. 9 ст. 24 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома;
- 3) технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством РФ в отношении объекта кадастровых работ не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в ч. 8, 9, 10 ст. 24, ч. 5 ст. 71 218-ФЗ (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на ввод (при подготовке технического плана помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015);
- 4) в реквизите «2» указано менее трех пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (п. 28 Приказа 953),
- 5) в реквизите «2» отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пунктов государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (п. 28 Приказа 953).

3. В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»:

- 1) в реквизитах «2,3» средняя квадратическая погрешность положения характерной точки не соответствует требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (п. 38 Приказа 953, Приказ 90).

4. В разделе «Описание местоположения объекта недвижимости»:

- 1) в реквизите «1» контур объекта капитального строительства, отображенный на дежурной кадастровой карте в соответствии с координатами, указанными в техническом плане, не соответствует разделам графической части технического плана (п. 34, 40 Приказа 953),
- 2) в реквизите «1.1» не указан или указан некорректно тип контура объекта капитального строительства (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Приказа 953);
- 3) координаты характерных точек объекта капитального строительства представлены в системе координат, отличной от используемой органом регистрации прав для ведения ЕГРН (ч.4 ст.6 218-ФЗ).

5. В разделе «Характеристики объекта недвижимости»:

- 1) в техническом плане, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости, указаны характеристики объекта недвижимости, не содержащие новые значения (п. 42 Приказа 953);
- 2) имеются расхождения в характеристиках объекта недвижимости (вид объекта недвижимости, кадастровый номер (земельного участка, объекта капитального строительства), номер кадастрового квартала, адрес, назначение (проектируемое назначение объекта незаконченного строительства), наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения или объекта незавершенного строительства, указанных в техническом плане и документах, на основании которых он был подготовлен (п. 41 Приказа 953);
- 3) отсутствуют или указаны неверно сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого (которых) располагается объект недвижимости (пп. 5,6 п. 43 Приказа 953);

- 4) адрес объекта недвижимости указан не в структурированном виде, не в соответствии со сведениями ФИАС (пп.7 п. 43 Приказа 953);
- 5) адрес, указанный в техническом плане, не соответствует адресу земельного участка, в пределах которого он расположен, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация об указанном несоответствии (пп.7 п. 43 Приказа 953);
- 6) при отсутствии документа, подтверждающего присвоение адреса, кадастровым инженером заполнены сведения об адресе, а не о местоположении объекта недвижимости (пп.7 п. 43 Приказа 953);
- 7) в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указано проектируемое назначение (пп.8 п.43 Приказа 953);
- 8) неверно определена площадь объекта недвижимости (определение площади не соответствует требованиям Приказа 90) (пп. 13 п. 43 Приказа 953);
- 9) не указан кадастровый номер здания, в пределах которого расположено помещение, машино-место (пп.6 п.43 Приказа №953).

6. В разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении»:

- 1) не указан номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение/машино-место (п. 48 Приказа 953).

7. В разделе «Заключение кадастрового инженера»:

- 1) отсутствует указание о назначении объекта недвижимости «жилое строение» в связи с тем, что в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», на садовом земельном участке возможно размещение только жилого строения;
- 2) отсутствует обоснование реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, выявленной в ходе кадастровых работ, при подготовке технического плана в целях исправления реестровой ошибки (п. 50 Приказа 953).

8. В графической части:

- 1) несоответствие контура здания (сооружения), отображенного на плане этажа (плане объекта недвижимости) технического плана контуру здания (сооружения), отображенному на схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке и зарисовке контура наружных капитальных стен здания (сооружения), произведенной на чертеже (п. 51 Приказа 953);
- 2) имеются расхождения в сведениях о расположении объекта капитального строительства в пределах земельного участка и (или) кадастрового квартала, содержащихся в разделе «Характеристики объекта недвижимости», а также его графической части, и результатах отображения объекта капитального строительства на дежурной кадастровой карте согласно указанным в техническом плане координатам (объект капитального строительства расположен в пределах иного земельного участка и (или) иного кадастрового квартала) (п. 34, 43 Приказа 953);
- 3) контур объекта недвижимости указан не корректно (п. 34 Приказа 953);
- 4) имеются несоответствия в поэтажных планах технического плана в сравнении с поэтажными планами, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (п. 51 Приказа 953);

- 5) отсутствуют планы всех этажей (в случае подготовки технического плана зданий, сооружений), включение которых предусмотрено ч. 14 ст. 24 Закона о регистрации (п. 11 Приказа 953);
- 6) условные знаки не применены или не соответствуют специальным условным знакам, указанным в Приказе 953 (Приложение 2).

9. В разделе «Приложение»:

- 1) отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (либо согласие не соответствует требованиям ч. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных») (п. 25 Приказа 953);
- 2) отсутствует документ о присвоении адреса (пп.7п.43 Приказа 953);
- 3) электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не обеспечивают визуальную идентичность его бумажному оригиналу, для сканирования не использован полноцветный режим, качество образа не позволяет прочитать текст) (п. 21 Приказа 953);
- 4) отсутствует разрешение на строительство в случае подготовки технического плана в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, использование которого предусмотрено ч. 7 ст. 70, ч. 9 ст. 24 Закона о регистрации;

- 5) отсутствуют документы, подтверждающие указанные в техническом плане характеристики объекта недвижимости (вид объекта, назначение (проектируемое назначение объекта незавершенного строительства), наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения (объекта незавершенного строительства) (п. 20 Приказа 953);
- 6) не приведен перечень документов, включенных в состав Приложения технического плана (п. 67 Приказа 953);
- 7) отсутствует документ, на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (в случае подготовки технического плана в связи с образованием части) (п. 46 Приказа 953);
- 8) не включен проект перепланировки (в случае подготовки технического плана помещения на основании акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки) (п. 20 Приказа 953).

10. Иные ошибки:

- 1) технический план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 21 Приказа 953);
- 2) в техническом плане допущены описки, опечатки в текстовой или графической части, в том числе в кадастровых номерах объектов недвижимости.

III. Ошибки при заполнении декларации об объекте недвижимости

- 1) Отсутствует указание о назначении объекта недвижимости: «жилое строение» в связи с тем, что в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовом земельном участке возможно размещение только жилого строения;
- 2) в состав Приложения к Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя (п. 24 Приложения 4 Приказа 953);
- 3) не приведены сведения о правообладателе объекта недвижимости (земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости) (п.22, 23 Приложения 4 Приказа 953);
- 4) применение после 1 января 2017 года неактуальной формы декларации.

IV. Ошибки при подготовке Актов обследования

- 1) Отсутствует указание в реквизите "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" наименования и реквизитов документов, использованных при подготовке акта обследования (п. 9 Приказа 861).

Благодарю за внимание!