

В результате проведенного анализа основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, в том числе представленных посредством сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», за I квартал 2018 года филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу» выявлено следующее:

1. Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 (далее – Приказ № 921).

Согласно п. 82 Приложения № 2 к Приказу № 921, в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте чертежа земельных участков и их частей оформляется акт согласования местоположения границы земельного участка.

Однако в составе представленных межевых планов, подготовленных кадастровыми инженерами в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением площади и (или) изменением описания местоположения границ земельных участков, акты согласования местоположения границ земельных участков отсутствуют либо не подписаны всеми правообладателями земельного участка.

2. В соответствии с п. 9 Приложения № 2 к Приказу № 921 раздел «Сведения об образуемых земельных участках» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков, любым из предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации способов.

Согласно Таблице 2 п. 5 Приказа Росреестра от 10.07.2015 № П/367 «Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного

документа» разделу межевого плана (XML-файл) «Способ образования участка» соответствуют значения:

- 1 – Выдел;
- 2 - Раздел,
- 3 - Раздел с измененным земельным участком;
- 4 – Перераспределение;
- 5 - Образование из земель;
- 6 – Объединение;
- 7 - Перераспределение с землями.

В представленных в орган регистрации прав межевых планах способ образования земельных участков указан неверно в случае перераспределения земельных участков (4) и перераспределения земельных участков с землями (7).

3. Согласно п. 53 Приложения № 2 к Приказу № 921 раздела межевого плана «Сведения об образуемых земельных участках» указываются кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке. Однако в межевых планах кадастровыми инженерами не внесены сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельных участках.

4. В межевых планах отсутствуют сведения об образовании земельного участка при образовании земельного участка путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: кадастровые номера исходных земельных участков и их площадь, номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков (п. 48 Приложения № 2 к Приказу № 921).

5. В разделе межевых планов «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточнения площади земельного участка и изменения описания местоположения его границ (п. 70 Приложения № 2 к Приказу № 921).

6. Также следует отметить, что представленные в орган регистрации прав межевые планы, подготовлены с нарушением п. 18 Приложения № 2 к Приказу № 921 (межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных), что приводит к выявлению следующих ошибок межевого плана на стадии анализа пространственных данных:

- «Самопересечение полигона»;
- «Повторяющиеся точки»;
- «Объект данного типа не найден в БД среди актуальных сведений» (кадастровые номера объектов недвижимости указаны в межевом плане с ошибками);
- «Попадание ЗУ в квартал»;
- «Полное вхождение ЗУ в квартал»;
- «Совпадение образующихся с предыдущими» и т.д.

7. Кроме того, границы земельных участков, о государственном кадастровом учете которых были представлены заявления, пересекают границы других земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения о координатах характерных точек границ земельных участков содержались в составе представленных в орган регистрации прав межевых планов.

Указанные ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, явились основанием для формирования ООДОУД №1 проектов решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с положениями ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».