Возможные причины отрицательных решений

о кадастровом учете

На современном этапе развития экономики среди граждан особенно актуальным является вопрос о регистрации права на объекты недвижимости, которому предшествует кадастровый учет. В связи с этим увеличился спрос на услуги кадастровых инженеров. В данной ситуации кадастровые инженеры являются связующим звеном между заявителями и органом кадастрового учета.

От квалификации кадастрового инженера зависит достоверность сведений, необходимых для осуществления кадастрового учета объектов недвижимого имущества. Однако, на практике кадастровыми инженерами при подготовке необходимых для кадастрового учета документов (межевых планов, технических планов, актов обследования) допускаются ошибки, вследствие которых срок кадастрового учета увеличивается и которые являются причинами принятия органа кадастрового учета отрицательных решений.

Так, при подготовке межевых планов в отношении земельных участковкадастровые инженеры не всегда учитывают предельные (максимальные и минимальные) размеры образуемых земельных участков, установленныеградостроительными регламентами, не сопоставляют информацию о виде разрешенного использования земельного участка, указанную в документах, предоставленных заказчиком кадастровых работ, с градостроительными регламентами, установленными для земель населенных пунктов, и классификаторами видов разрешенного использования земельных участков для других категорий земель.

Зачастую не учитываются актуальные сведения государственного кадастра недвижимостипри выполнении кадастровых работ и подготовке документов, в связи, с чем нередкограницы образуемых земельных участков и земельных участков, в отношении которых выполняются кадастровые работы, пересекают границы муниципальных образований или границы населенных пунктов, либо границы других земельных участков.

Нередки случаи, когда при наличии объекта капитального строительства на земельном участке данная информация не отражена в межевом плане, что противоречит требованиям п. 37 приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

При подготовке межевого плана в связи с уточнением границ земельного участка, местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, однако, встречаются случаи, когда межевой план не содержит сведения о проведении такого согласования.

Что касается подготовки технических планов на объекты капитального строительства, то здесь наиболее частой причиной для принятия органом кадастрового учета решения о приостановлении кадастрового учета является нарушениетребований к перечню документов, на основании которых сведения обобъекте недвижимости, указываются в техническом плане.

При подготовке технических планов в отношении линейных объектов кадастровые инженеры не учитывают актуальные сведения государственного кадастра недвижимости обо всех земельных участках, через которые проходит данное сооружение.

Таким образом, можно сделать вывод, что для выполнения кадастровых работ особо важным является привлечение высококвалифицированных специалистов, наличие ответственности за выполняемую работу и контроль. Данные факторы предусмотрены положениями Федерального законаот 30.12.2015 № 452-ФЗ, направленного на совершенствование института кадастровых инженеров и вступающего в силу с 01.07.2016.