**Анализ причин принятия решений**

**о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в 1-м квартале 2018 года**

При проверке представляемых Межевых планов наиболее распространены следующие ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами:

1. в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границы земельного участка» границу смежного земельного участка согласование одного лицо, тогда как согласно сведениям ЕГРН, земельный участок находится в собственности иного лица.
2. Схема расположения земельных участков представленного межевого плана оформлена в отношении одного земельного участка, в то время, как межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ другого земельного участка.
3. В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствуют сведения о территориальной зоне, в границах которой располагается уточняемый земельный участок, а также предельных размеров, а в составе Приложения отсутствует документ, подтверждающий нахождение уточняемого земельного участка в определенной территориальной зоне.
4. Согласно утвержденной Схемы расположения образуемый земельный расположен в одном кадастровом квартале. Однако согласно представленных координат, образуемый земельный участок находится в нескольких кадастровых кварталах, либо уточняемый земельный участок расположен в одном кадастровом квартале. Следовательно, в представленных документах имеются противоречия.
5. в составе межевого плана отсутствует «Акт согласования местоположения границ земельного участка».
6. В представленном Межевом плане отсутствует информация об объектах капитального строительства, расположенных на уточняемом земельном участке, в то время, как по сведениям Единого государственного реестра недвижимости на уточняемом земельном участке имеется объект капитального строительства.
7. Одним из наиболее распространенных оснований приостановления также является пересечение границ земельного участка с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, также нередки случаи, когда границы земельного участка пересекают границы населенного пункта.
8. В заключении кадастрового инженера отсутствует полное обоснование для повторного уточнения площади и описания местоположения границ земельного участка.
9. В составе Приложения межевого плана отсутствует согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных, что противоречит пункту 29 Требований.
10. В разделе «Заключение кадастрового инженера» представленного межевого плана отсутствует информация о нахождении уточняемого земельного участка, в какой-либо территориальной зоне, а также предельных минимальных и максимальных размерах установленных для данной зоны. (Пункт 52 Приказа).
11. В реквизите "1" раздела "Исходные данные" межевого плана отсутствуют сведения о реквизитах использованных картографических материалов, что противоречит требованиям пункта 31 Приказа №921"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке", отсутствуют сведения о территориальной зоне и предельных размерах земельных участков для уточняемого земельного участка. Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ позже даты согласования, что недопустимо.
12. в реквизите «3» раздела «Исходные данные» межевого плана – в графе «Сведения о средствах измерения» - не указаны приборы измерения.

Наиболее распространенными ошибками, допускаемыми

кадастровыми инженерами при подготовке Технических планов, повлекшими принятие решения о приостановлении, являются:

1. Технический план подготовлен в связи с изменением основных характеристик сооружения, в том числе в связи с уточнением местоположения сооружения, согласно которому сооружение расположено на трех земельных участках, однако, по представленным координатам сооружение также пересекает земельные участки, сведения о которых не содержатся в представленном техническом плане, а также в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.
2. В составе технического плана отсутствует Разрешение на строительство или документ подтверждающий, что выдача Разрешения на строительство не требовалась.
3. Технический план, подготовленный на основании Декларации об объекте недвижимости и Разрешения на строительство содержит противоречие, а именно: в Декларации, XML-документе и Разрешении на строительство указаны отличающиеся адреса объектов недвижимости.
4. В состав представленного технического плана включены Декларации на образованные части жилого дома, при этом, одна из Деклараций об объекте недвижимости не прошита и не скреплена подписью лица, заполнившего декларацию. Также, в одной из Деклараций, отсутствует приложение с копией правоустанавливающих документов, а также копией документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя.
5. Технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости в связи с созданием объекта недвижимости - части жилого дома. Согласно представленным в техническом плане координатам контур формируемого объекта недвижимости пересекает контур объекта капитального строительства.
6. Графическая часть Технического плана, подготовленного в связи с созданием объекта недвижимости, содержит противоречивую информацию, а именно: конфигурация контура здания, по представленным координатам, не соответствует разделам графической части Технического плана .
7. В представленном техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости -.
8. Имеются разночтения в графической части технического плана, а именно, в соответствии с представленным поэтажным планом, второй этаж частично выходит за границы первого этажа, что не отображено в сведениях об описании местоположения объекта недвижимости на земельном участке.
9. В представленном Техническом плане не указан вид жилого помещения (основная характеристика объекта недвижимости), кроме того, в представленном Техническом плане указан способ образования «Раздел», тогда как по представленным документам осуществляется постановка помещений в здании.
10. Технический план подготовлен в связи с созданием объекта недвижимости. В XML- документе указано наименование объекта недвижимости – Жилое строение, а в Декларации от 17.11.2017 г. и фотообразе бумажного носителя технического плана указано наименование - Жилой дом.
11. Согласно графической части Технического плана контур здания, изображенный на «плане этажа здания», отличается от контура здания, изображенного на «схеме расположения здания на земельном участке», «чертеже контура здания», а также в разделе «Характеристики объекта недвижимости» Технического плана отсутствуют сведения о виде разрешенного использования объекта недвижимости.
12. В Техническом плане в XML-документе указан материал стен – легкие из местных материалов, а в декларации – из прочих. Кроме того, объект недвижимости образован из объекта незавершенного строительства, кадастровый номер которого в XML - документе указан во вкладке как ранее присвоенный номер, а не во вкладке «номер ОН, из которого был образован данный объект недвижимости».
13. Согласно техническому плану и сведений о местоположении квартиры в пределах этажа, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, выявлено, что в техническом плане местоположение квартиры, соответствует местоположению соседней квартиры, при этом в заключении кадастрового инженера отсутствует обоснование указанного противоречия. Также на представленном плане квартиры указана пристройка, которая отсутствует на поэтажном плане указанной квартиры, содержащейся в сведениях ЕГРН.
14. В Техническом плане в контур здания (жилой дом) включен гараж, тогда как площадь данного объекта не включается в общую площадь жилого дома.
15. Согласно Техническому плану здание находится в кадастровом квартале, однако, по координатам объект попадает в другой квартал. Также в приложенном решении суда указан кадастровый номер земельного участка и в заключении указано, что объект расположен на данном земельном участке, однако, в техническом плане и в декларации указан кадастровый номер другого земельного участка.
16. В представленном Техническом плане и в заполненной собственником Декларации об объекте недвижимости указан год завершения строительства здания - 2016, однако, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости объект капитального строительства построен в 1969 году.
17. Вместе с заявлением в орган регистрации прав представлен технический план помещения, в котором отсутствует информация о номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ, что не соответствует п. 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».
18. В Техническом плане отсутствует проектная документация. Кроме того, в представленном техническом плане информация о виде жилого помещения также отсутствует, что не соответствует п. 23 ч. 4 ст. 8 Закона: «В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости: …23) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством»; указан способ - образование, тогда как объект недвижимости является созданным, а не образованным.
19. Графическая часть Технического плана содержит противоречивую информацию, а именно: расположение здания на земельном участке по представленным в техническом плане координатам не соответствует разделу «Схема расположения на земельном участке».
20. Кадастровым инженером в Техническом плане не указано фактическое местоположение объекта недвижимости, сведения о кадастровом квартале отсутствуют в разделе «Заключение кадастрового инженера». В Разрешении на строительство указаны два земельных участка, на которых расположен объект, в Техническом плане - один земельный участок с кадастровым номером, при этом обоснование кадастрового инженера отсутствует. В Разрешении на строительство и Разрешении на ввод в эксплуатацию площадь реконструированного объекта недвижимости отличается от площади, указанной в Техническом плане. План 1 этажа в Техническом плане не соответствует плану в Проектной документации.