



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Мордовия
(Управление Росреестра по Республике Мордовия)

430005, г. Саранск, ул. Ст. Разина, 17
E-mail: 13_upr@rosreestr.ru, www.rosreestr.ru
тел. / факс: (8-8342) 24-18-70

Р.В. ОМ. 2021 № 04-05/31.10

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых
инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

на № _____ от _____

В целях повышения эффективности работы по снижению количества решений о приостановлении и отказах в государственной услуге по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество Управление Росреестра по Республике Мордовия (далее - Управление) сообщает о следующем.

Управлением проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами в первом квартале 2021 года при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, являющихся основаниями принятия решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуры, результаты которого направляем в Ваш адрес.

Среди выявленных нарушений требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № 921), можно выделить наиболее часто встречающиеся нарушения по нижеуказанным основаниям:

- дата подготовки окончательной редакции межевого плана не соответствует дате заверения УКЭП кадастрового инженера; межевой план не заверен УКЭП кадастрового инженера (п. 18 Требований № 921);

- согласие заказчика-физического лица на обработку персональных данных в составе межевого плана отсутствует (п. 29 Требований № 921);

- в реквизите «1» раздела «Исходные данные» не указаны реквизиты документов либо указаны неверно (п. 31 Требований № 921);

- в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах в ЕГРН (п. 35 Требований № 921);

- в графе «Описание прохождения части границ» реквизита «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указаны закрепления границ участка, указаны не для всех границ либо различается описание прохождения части границ с разделом «Заключение кадастрового инженера»; (п. 45 Требований № 921);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки; вид разрешенного использования земельного участка не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; в составе представленного межевого плана отсутствует документ определяющий вид разрешенного использования образуемого земельного участка (п. 51 Требований № 921);

- в межевом плане отсутствуют сведения о части земельного участка (п. 64 Требований № 921);

- раздел «Заключение кадастрового инженера» не содержит сведений о выявлении возможной реестровой ошибки (п. 69 Требований № 921);

- раздел «Заключение кадастрового инженера» не содержит достаточных обоснований уточнения местоположения границ земельного участка и изменения его конфигурации (п. 70 Требований № 921);

- в разделе «Схема расположения земельных участков и их частей» не отображены границы зоны с особыми условиями использования территории; неверно указан кадастровый номер смежного земельного участка (п. 76 Требований № 921);

- раздел «Чертеж земельных участков и их частей» не обеспечивает читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков (п. 77 Требований № 921);

- в состав межевого плана не включен акт согласования, неверно указан собственник смежного земельного участка (п. 82 Требований № 921);

- содержание акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: в акт согласования не включены сведения о заинтересованном лице (включены не корректно) (п. 85 Требований № 921).

Самыми распространенными выявленными нарушениями требований, утвержденных приказом 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» (далее – Требования № 953) являются:

- при подготовке технического плана не использовались документы в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством; документ, на основании которого был подготовлен технический план, отсутствует в составе приложения; в документах на основании которых составлялся технический план отсутствуют сведения об основной характеристике объекта, а именно не указано количество этажей (п. 20 Требований № 953);

- в разделе «Исходные данные» технического плана неверно указаны реквизиты документа (п. 27 Требований № 953);

- несоответствие сведений о характеристиках объекта недвижимости, содержащихся в техническом плане, сведениям, указанным в документах, на основании которых он подготовлен (п. 41 Требований № 953);

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана не указаны все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости; адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС); неверно указан кадастровый квартал, в границах которого расположено здание (п. 43 Требований № 953);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана отсутствует формула расчета погрешности определения (вычисления) площади здания (п. 50 Требований № 953);

- в техническом плане отсутствует документ, на основании которого подготовлена графическая часть технического плана (п. 51 Требований № 953).

Встречаются случаи нарушения требований, утвержденных Приказом Росреестра от 06.04.2016 № П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 № П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа», а именно: неверно заполнена ветка XML-схемы межевого плана.

В период первого квартала значительное число решений о приостановлении принято на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) (в границы образуемого земельного участка частично включены земли не относящиеся к землям лесного фонда, землям администрации; образование земельного участка осуществляется на землях предоставленных в коллективно-долевую собственность; описание прохождения границ земельного участка в «Заключении кадастрового инженера» межевого плана не соответствуют разделу «сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана; часть границы смежного земельного участка в разделе «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана и Акте согласования указана не как на чертеже; акт обследования подготовлен на помещение, нужно на здание; расходятся сведения об объекте по решению суда и техническому плану; координаты в межевом плане не соответствуют координатам, указанным в решении суда и т.д.), пункта 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН), пункта 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (ошибки, связанные с нарушениями, допущенными при согласовании границ смежных земельных участков) и части 10 статьи 22 Закона о регистрации (раздел «Заключение кадастрового инженера», представленного межевого плана, не содержит доводов и оснований по изменению сведений о характерных точках границ (координатах) земельного участка).

Кроме того, в вышеуказанный период принимались решения о приостановлении в связи с нарушением пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (площадь земельного участка увеличилась больше установленного предельного размера) и пункта 35 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями).

Помимо вышеперечисленного, встречались случаи нарушения пункта 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, а именно: объект, о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый

учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Федеральным законом.

Дополнительно прилагаем рейтинг кадастровых инженеров за первый квартал 2021 года, аналитическую информацию о типичных нарушениях при осуществлении кадастровых работ, допускаемых кадастровыми инженерами – членами Вашей саморегулируемой организации, информацию о нарушениях требований к подготовке межевого и технического планов, акта обследования, карты-плана территории с приложением копий уведомлений о принятых решениях об отказе и приостановлении проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав за первый квартал 2021 года, по которым не были устранены нарушения на момент обобщения информации.

И.о. руководителя Управления
Росреестра по Республике Мордовия



Т. Б. Биушкина