



**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

26.07.2021 № 04-05/5665@

на № _____ от _____

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

В целях повышения эффективности работы по снижению количества решений о приостановлении и отказах 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 во втором 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:

- межевой план не заверен УКЭП кадастрового инженера; представленный акт согласования не обеспечивает читаемость (п. 18 Требований № 921);
- координаты характерных точек границ земельного участка, указанные в реквизите «1» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана существенно отличаются от координат характерных точек границ земельного участка, указанных в проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка (п. 22 Требований);
- проектная документация лесных участков не включена в состав межевого плана (п. 25 Требований);
- в реквизите «1» раздела «Исходные данные» не указаны реквизиты документов либо указаны неверно; в разделе «Исходные данные» межевого

плана указаны не все документы, используемые при его подготовке (п. 31 Требований № 921);

- в графе «3» реквизита «1» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана не указан метод определения координат характерных точек границ земельного участка (п. 37 Требований);

- сведения реквизита «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана не соответствуют сведениям реквизита «4» данного раздела межевого плана; неверно рассчитана погрешность для земельного участка; в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчётах» в реквизите «4» в графе «4» неверно указана площадь земельного участка в формуле (п. 38 Требований № 921);

- в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана неверно указаны предельные размеры земельного участка (п. 52 Требований);

- в графе «Описание прохождения части границ» реквизита «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указано описание прохождения границы земельного участка (п. 45 Требований № 921);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка (п. 51 Требований № 921);

- в разделе «Исходные данные» межевого плана отсутствуют сведения о части земельного участка (п. 36 Требований № 921);

- реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не содержит сведений о смежном земельном участке (п. 60 Требований);

- раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана 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; используемый в межевом плане картографический материал не подтверждает фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет; в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о закреплении границ земельного участка (п. 70 Требований № 921);

- графическая часть межевого плана отличается от графической части проекта межевания земельных участков (п. 71 Требований);

- в разделе «Схема расположения земельных участков и их частей» не отображены границы территориальной зоны (п. 76 Требований № 921);

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

- конфигурация земельного участка на Чертеже не соответствует конфигурации земельного участка, полученной по координатам характерных точек границ земельного участка, указанным в межевом плане; при оформлении Чертежа были использованы обозначения для раздела «Схема геодезических построений» (п. 78 Требований);

- в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана отсутствуют сведения о площади контуров земельного участка (п. 101 Требований № 921);

- раздел «Сведения об обеспечении доступа» межевого плана не заполнен для каждого контура многоконтурного земельного участка (п. 104 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 указана площадь (п. 20 Требований № 953);

- в разделе «Исходные данные» технического плана неверно указаны или не указаны реквизиты документа, включенного в состав приложения технического плана (п. 27 Требований № 953);

- контур здания, полученный по координатам характерных точек в техническом плане, отличается от контура, отображенного в графической части технического плана (п. 34 Требований);

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

- в техническом плане указаны кадастровые номера не всех земельных участков или указаны неверно, в границах которых расположен объект недвижимости; неверно указан кадастровый квартал; в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана неверно указано назначение объекта недвижимости, неверно указана основная характеристика объекта (п. 43 Требований № 953);

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

- схема расположения объекта недвижимости технического плана не позволяет определить местоположение здания относительно границ кадастрового квартала (п. 54 Требований № 953).

Встречаются случаи нарушения требований, утвержденных Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места», а именно: неверно подсчитана площадь здания.

Во втором квартале 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) (горизонтальные проложения в акте согласования не соответствуют горизонтальным проложениям, указанным в реквизите 2 раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" межевого плана; сведения о площади, указанные в техническом плане, расходятся со сведениями о площади, указанными в правоустанавливающем документе (решение суда); координаты межевого плана не соответствуют координатам, указанным в решении суда; образуемый земельный участок расположен в двух территориальных зонах; проект межевания не заверен собственниками участка; созданное здание имеет признаки многоквартирного дома, однако технический план подготовлен на жилой дом; в границы образуемого путем выдела земельного участка включены земли не находящиеся в долевой собственности; сумма площадей контуров земельного участка больше площади всего участка; противоречия сведений о площади земельного участка в межевом плане и в акте согласования; образование земельного участка осуществляется путем выдела не полной земельной доли 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 26 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен), пункта 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков) и пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (площадь земельного участка увеличилась больше установленного предельного размера).

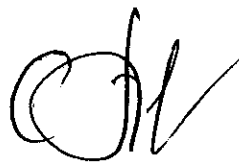
Помимо вышеперечисленного, встречаются случаи нарушения пункта 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, а именно: технический план подготовлен в отношении объекта, который не является объектом недвижимости.

Дополнительно прилагаем рейтинг кадастровых инженеров за апрель, май, июнь 2021 года, аналитическую информацию о типичных нарушениях при осуществлении кадастровых работ, допускаемых кадастровыми инженерами — членами Вашей саморегулируемой организации, с приложением копий уведомлений о принятых решениях об отказе и приостановлении проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

за второй квартал 2021 года, по которым не были устранены нарушения на момент обобщения информации.

Приложение: таблицы в формате Excel.

Руководитель Управления
Росреестра по Республике Мордовия



С. Б. Балескова