



**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

29.10.2021 № 04-05/8406@

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 в третьем 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:

- согласие заказчика-физического лица на обработку персональных данных в составе межевого плана отсутствует (п. 29 Требования № 921);
- в разделе «Исходные данные» межевого плана указаны не все документы, используемые при его подготовке (п. 31 Требования № 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 Требования № 921);
- на Чертеже неверное обозначение точек (п. 43 Требования № 921);
- в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана не указаны или неверно указаны предельные размеры земельного участка (п. 52 Требования);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; сведения о виде разрешенного использования, указанные в межевом плане не соответствуют ПЗЗ; в состав межевого плана не включен документ на условно разрешенный вид использования земельного участка (п. 51 Требований № 921);

- 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 (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» не отражены границы зон с особыми условиями использования территории, которые пересекают уточняемый земельный участок;

- 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; в акте согласования неверно указана площадь земельного участка (п. 82 Требований № 921);

- содержание акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: в акте согласования неверно указана дата согласования (п. 85 Требований № 921);

- контуры образуемого многоконтурного земельного участка имеют общую границу (п. 89 Требований).

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:

- для подготовки представленного технического плана не использовались Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости (п. 19 Требований);

- 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 (п. 20 Требований № 953);

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

- в техническом плане не указан или указан неверно кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости; в

разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана не указана основная характеристика объекта (количество этажей); неверно указано местоположение линейного сооружения (п. 43 Требований № 953);

- в графической части технического плана не соблюдены требования по применению специальных условных знаков (п. 52 Требований № 953);

- протяженность, указанная в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана не соответствует протяженности полученной по координатам характерных точек контура сооружения, указанным в техническом плане (п. 34 Требований № 953).

Наиболее часто допускаемыми нарушениями требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования № 861) являются:

- при подготовке акта обследования не использовалась выписка, содержащая сведения ЕГРН (п. 3 Требований № 861).

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, неверно указана средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка.

В третьем 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; координаты межевого плана не соответствуют координатам, указанным в решении суда; 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; в техническом плане неверно указано назначение садового дома; сведения о земельном участке, указанные в межевом плане не соответствуют сведениям о данном земельном участке, указанным в документах на основании которых готовился межевой план, способ образования земельного участка не предусмотрен земельным законодательством, в результате перераспределения двух земельных участков образуется один, технический план подготовлен с нарушением части 7 статьи 41 Закона о регистрации 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).

Кроме того, в вышеуказанный период принимались решения о приостановлении в связи с нарушением пункта 27 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (границы земельного участка пересекают границы населенного пункта), 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), пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (площадь земельного участка увеличилась больше установленного предельного размера) и пункта 43 (границы земельного участка пересекают границы муниципального образования).

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 июль, август, сентябрь 2021 года, аналитическую информацию о типичных нарушениях при осуществлении кадастровых работ, допускаемых кадастровыми инженерами – членами Вашей саморегулируемой организации.

Приложение: таблицы в формате Excel.

Руководитель Управления
Росреестра по Республике Мордовия



С. Б. Балескова