



**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

28.01.2021 № 04-05/581@

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 четвертом 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:

- при подготовке межевого плана не использовались нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков (п. 22 Требований);

- в разделе «Исходные данные» межевого плана указаны не все документы, используемые при его подготовке; неверно указаны реквизиты документов (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 Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 35 Требований № 921);

- список характерных точек границ земельного участка не завершается обозначением начальной точки (п. 42 Требований);

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

- 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 (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);

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 (п. 20 Требований № 953);

- в техническом плане отсутствуют сведения о способе образования объекта недвижимости (п. 31 Требований);

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указаны две площади сооружения; указаны не все кадастровые квартала, земельные участки, в пределах которых расположен объект; не указан год завершения строительства объекта недвижимости (п. 43 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).

В четвертом 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) (при загрузке указанных в межевом плане значений характерных точек образуемого земельного участка на кадастровую карту выявлено нарушение топологической корректности образуемого участка - внутренний контур полигона вне наружного; размер земельного участка указан в проекте межевания неверно; конфигурация земельного участка в графической части межевого плана не соответствует конфигурации земельного участка, полученной при внесении координат характерных точек границ в ЕГРН, площадь земельного участка в межевом плане отличается от площади,

полученной при внесении координат; технический план помещения подготовлен на основании декларации, а не на основании проектной документации; согласно графической части представленного технического плана были учтены не все помещения, входящие в состав здания; проект межевания земельных участков повторно представлен с теми же реквизитами, но с другим содержанием; выдел земельного участка не на землях дольщиков; в межевом плане неверно указан кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок; в проекте межевания отсутствуют сведения о заказчике работ; согласно разделу «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указан картометрический метод, однако в разделе «Исходные данные» сведения об используемом картографическом материале отсутствуют; сведения о характерных точках границ земельного участка в межевом плане не соответствуют координатам, указанным в решении суда, при объединении учтены не все помещения 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, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета), 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 21 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, а именно: границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств.

Дополнительно прилагаем рейтинг кадастровых инженеров за октябрь, ноябрь, декабрь 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 четвертый 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