



**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

15.04.2022 № 04-05/2636 @

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.

Управлением проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами в первом квартале 2022 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:

- 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);

- 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:

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указаны не все кадастровые квартала, земельные участки, в пределах которых расположен объект; не указан год завершения строительства объекта недвижимости, не указано количество этажей объекта, не указан вид жилого помещения (п. 43 Требований № 953);

- в разделе «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке» неверно отображены границы земельного участка и местоположение здания относительно границ данного участка;

- в реквизите «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации, включенной в состав технического плана» не указаны сведения о реквизитах документа, подтверждающих полномочия представителя действовать от имени юридического лица (п. 20 Требований к подготовке к декларации);

- в состав приложения к декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (п. 24 Требований к подготовке к декларации).

В первом квартале в основном принято решений о приостановлении на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) (на момент составления межевого плана и обращения срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка истек; проект межевания земельных участков повторно представлен с теми же реквизитами, но с другим содержанием; согласно координатам характерных точек границ образуемого земельного участка, указанным в межевом плане, земельный участок частично расположен на землях, не принадлежащих участникам общей долевой собственности, расходятся сведения о реквизитах проекта межевания по межевому плану и представленным документам, схема расположения земельного участка в форме электронного документа в составе

межевого плана не представлена 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) и пункта 43 (границы земельного участка пересекают границы муниципального образования).

Кроме того, в вышеуказанный период принимались решения о приостановлении в связи с нарушением пункта 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (ошибки, связанные с нарушениями, допущенными при согласовании границ смежных земельных участков), 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).

Помимо вышеперечисленного, встречались случаи нарушения пункта 29 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, а именно: земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

Дополнительно прилагаем рейтинг кадастровых инженеров за январь, февраль, март 2022 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 о приостановлении проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав за первый квартал 2022 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