



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Рязанской области)

Право-Лыбедская ул., д. 35, г. Рязань, 390000
тел. (4912) 21-11-43, факс: (4912) 25-61-59
e-mail: 62_upr@rosreestr.ru

22 АПР 2020 № 11/2902@
на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

О направлении информации

Во исполнение поручений Росреестра от 13.02.2018 №07-01460-МС/18, от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18, от 30.09.2019 № 01-14/2495 и в целях снижения количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав Управлением Росреестра по Рязанской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области за период январь – март 2020 года проведен анализ нарушений, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, актов обследования, карты-плана территории и других документов. Анализ проводился на основании представленных заявителями с заявлениями вышеуказанных документов.

В основном ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования, являются систематическими и неизменными на протяжении значительного периода времени (с 2017 года), что свидетельствует о недостаточном уровне знаний кадастровых инженеров действующего законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Наибольшее количество решений о приостановлении кадастрового учета (более 80%) принимаются государственными регистраторами прав на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), в том числе вследствие допускаемых кадастровыми инженерами ошибок при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования.

Типовыми ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке документов, которые приводят к принятию решения о приостановлении на основании п.7 ч. ст. 26 Закона о регистрации, являются:

- ошибки, связанные с адресом объекта недвижимости (в составе Приложения технического, межевого плана отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту; в межевом/техническом плане указан адрес как установленный, однако в соответствии с документом установлено местоположение земельного участка; адрес, указанный в межевом/техническом плане, не соответствует Постановлению/Распоряжению (соглашению/решению); адрес, указанный в акте органа местного самоуправления, отсутствует в Федеральной информационной адресной системе (ФИАС));

- нарушения, допущенные при согласовании границ земельных участков, оформлении результатов согласования границ земельных участков, подготовке акта согласования границ (отсутствует согласование с собственником смежного земельного участка, а также проведено согласование с лицом, не являющимся правообладателем смежного земельного участка; в акте согласования не указаны кадастровые номера смежных земельных участков; согласование проведено с правообладателем здания, а не земельного участка; отсутствует согласование с землепользователями земельного участка (помимо собственников, владеющих земельными участками); сведения о смежном земельном участке, указанные в Акте согласования и в разделе «Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком», не соответствуют сведениям единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН); отсутствует указанное смежество);

- раздел «Схема расположения земельных участков» представленного межевого плана не соответствует Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921;

- нарушения, связанные с указанием сведений о земельном участке, на котором расположен ОКС (в техническом плане не приводятся сведения о земельном участке либо указывается не полный перечень земельных участков, в пределах которых располагается ОКС; неверно указан кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен ОКС; указан кадастровый номер обособленного земельного участка, а кадастровый номер единого землепользования не указан; ОКС выходит за границы земельного участка);

- ошибки, связанные с документами, на основании которых подготовлен технический план, в т.ч. оформлением Декларации об объекте недвижимости (в приложении технического плана не представлена

Декларация об объекте недвижимости; отсутствует проектная документация; проектная документация включена не в полном объеме; в декларации не указано назначение здания, вид жилого помещения, кадастровый номер объекта, земельный участок, на котором расположено здание; в декларации не указано наименование объекта недвижимости; Декларация не соответствует приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953; Декларация не читаема; Декларация об объекте недвижимости представлена не в полном объеме; отсутствуют копии документов, подтверждающие отсутствие проектной и разрешительной документации на объект недвижимости; отсутствует утвержденный в установленном федеральным законом порядке акт о приемке в эксплуатацию объектов; сведения об ОКС не указаны в приложенном техническом паспорте; в составе технического плана отсутствует технический паспорт);

- объект недвижимости накладывается на иные объекты недвижимости; объект капитального строительства выходит за границы земельного участка;

- нарушения, связанные с разрешением на обработку персональных данных: в составе Приложений межевого/технического плана отсутствует согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных; включено согласие на обработку персональных данных лица, не являющегося заказчиком кадастровых работ; «Согласие на обработку персональных данных» подготовлено в нарушение ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

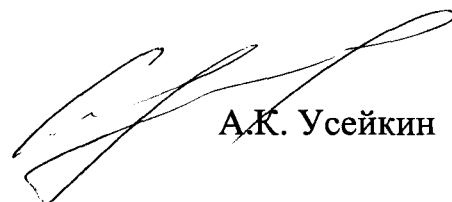
- нарушения, связанные с подтверждением соблюдения порядка строительства/ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (в составе технического плана, подготовленного после вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, отсутствуют уведомления, предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации; уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства в орган регистрации не представлено; не были представлены документы, подтверждающие получение разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод построенного (реконструированного) вышеуказанного объекта недвижимого имущества; не соблюден порядок ввода в эксплуатацию здания; отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Кроме того, анализ показал, что одной из типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, является наличие пересечений границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка (приводит к принятию решения о приостановлении на основании п.20 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации).

Дополнительно направляем результаты анализа решений о приостановлении, принятых в связи с нарушениями, допущенными кадастровыми инженерами, для организации дополнительного профессионального обучения кадастровых инженеров.

Приложение: Таблица в электронном виде.

Руководитель



А.К. Усейкин

Баукова Кристина Николаевна
8(4912) 44-49-49