



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

390000, г. Рязань, Право-Лыбедская ул., 35,
тел. (4912) 21-11-43, факс (4912) 25-61-59

E-mail: 62_upr@rosreestr.ru

21 ОКТ 2019

№

11/8982@

На №

от

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

Во исполнение поручений Росреестра от 30.09.2019 № 01-14/2495, от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18 и в целях снижения количества принимаемых 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 июль-сентябрь 2019 года проведен анализ деятельности кадастровых инженеров, связанной с подготовкой ими 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) (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации).

Типовыми ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке документов, которые приводят к принятию решения о приостановлении, являются следующие:

- не используются актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости (неверно указаны лица, имеющие право на согласование границ, пресечение объектов);

- отсутствие всех предусмотренных требованиями сведений о кадастровом инженере: не указан СНИЛС кадастрового инженера; не указаны СРО, в которое вступил кадастровый инженер, реквизиты договора подряда на выполнение кадастровых работ; отсутствует номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; неверно указан реестровый номер кадастрового инженера;

- ошибки, связанные с видом разрешенного использования земельного участка: вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, не соответствует документу-основанию; в межевом плане не указан вид разрешенного использования земельного участка; вид разрешенного использования не соответствует Правилам землепользования и застройки; представленная с межевым планом XML-схема не обеспечивает внесение вида разрешенного использования образуемого земельного участка по документу; вид разрешенного использования не соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540; вид разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; указанный в межевом плане и постановлении вид разрешенного использования является условно-разрешенным; указанный в межевом плане и постановлении вид разрешенного использования является вспомогательным;

- ошибки, связанные с обоснованием произведенного уточнения границ земельного участка: в представленном межевом плане не указаны и не представлены документы, содержащие сведения о местоположении границ земельного участка, на основании которых подготовлен межевой план; отсутствует обоснование местоположения границ земельного участка, не приведены сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а также не указаны какие меры были приняты для получения необходимых документов; сведения о расположении смежных земельных участков, указанные в межевом плане, не соответствуют ранее составленным документам; конфигурация, площадь, местоположение земельного участка отличается от ранее составленного

документа; информация о местоположении уточняемого земельного участка противоречит плану застройки садоводческого товарищества, включенного в состав Приложения к межевому плану;

- нарушения, связанные с указанием сведений об обеспечении доступа: не заполнена информация об обеспечении образуемых земельных участков доступом к землям общего пользования; противоречивые сведения о доступе; отсутствует соглашение о доступе; отсутствует доступ к землям общего пользования; отсутствует доступ к помещениям согласно представленному поэтажному плану; в поэтажном плане не отражен доступ на этаж;

- ошибки, связанные с адресом объекта недвижимости: в составе Приложения технического, межевого плана отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту; в межевом 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, связанные с указанием предельных размеров земельных участков: не указаны предельные размеры земельных участков в межевом плане; в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование размера образуемого земельного участка; в разделе «Заключение кадастрового инженера» не указаны реквизиты документов, устанавливающих предельные (минимальный и максимальный) размеры земельных участков;

- в текстовой части межевого плана отсутствует описание прохождения частей границ земельного участка и описание закрепления точек;

- ошибки, связанные с документами, на основании которых подготовлен технический план: 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, в декларации не указан кадастровый номер объекта; в декларации не указан земельный участок, на котором расположено здание; в декларации и не указано наименование объекта недвижимости; форма декларации не соответствует Приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953; проектная документация, подтверждающая, что произведенные изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом и заключение инженера проекта на государственный кадастровый учет не представлены;

- ошибки, связанные с указанием кадастрового квартала в межевом/техническом плане, подготовленном в форме электронного документа: указан один кадастровый квартал, фактически объект

недвижимости частично расположен в двух кадастровых кварталах; указанный в межевом/техническом плане кадастровый квартал не соответствует приведенным координатам;

- нарушения при заполнении раздела «Исходные данные» межевого плана, а именно: в разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, включены не все сведения о документах, на основании которых подготовлен представленный межевой план, не указаны/не верно указаны реквизиты документа;

- 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 публикации не указаны кадастровые номера смежных земельных участков, либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные смежные земельные участки; в акте согласования не указаны кадастровые номера смежных земельных участков; согласование проведено с правообладателем здания, а не с правообладателем земельного участка; отсутствует согласование со всеми землепользователями земельного участка (помимо собственников, владеющих земельными участками); в составе приложения межевого плана отсутствует документ, подтверждающий полномочия представителя на согласование границ; отсутствует выписка из ЕГРЮЛ, подтверждающая полномочия представителя на согласование границ; в межевой план не включен Акт согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования); количество Актов согласования не соответствует количеству уточняемых земельных участков; в Акте согласования не указаны реквизиты документа, удостоверяющего личность; в Акте согласования местоположения границ земельного участка не заполнена графа 3 Горизонтальное проложение (S), м;

- раздел «Схема расположения земельных участков» представленного межевого плана не соответствует требованиям;

- 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 указанием связи объекта капитального строительства и земельного участка: не указан объект капитального строительства (далее - ОКС), расположенный на земельном участке или не приводится перечень ОКС, расположенных в пределах земельного участка или указаны сведения не обо всех объектах недвижимости, расположенных

на земельном участке; указан ошибочный номер ОКС (или указанный ОКС, принадлежит иному лицу); в межевом плане не указаны ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющих в распоряжении заказчика кадастровых работ, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей;

- в межевом плане, подготовленном в виде XML-документа, отсутствует документ-основание, устанавливающий категорию (DocCategory) и вид разрешенного использования (DocUtilization) образуемого земельного участка;

- нарушения, связанные с указанием в межевом плане смежных земельных участков: отсутствует надлежащим образом заполненный раздел «Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком»; указаны сведения не обо всех земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком; ошибочно указан кадастровый номер смежного земельного участка;

- постановка земельного участка осуществляется на основании Схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, однако образование земельного участка должно осуществляться исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

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

- в составе технического плана, подготовленного после вступления в силу Закона № 340-ФЗ 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 объекта 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;

- сведения, указанные в техническом плане, не соответствуют сведениям документа, на основании которого соответствующий технический план подготовлен: технический план не соответствует Проектной документации; сведения, указанные в техническом плане о годе завершения строительства, не соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости; сведения, указанные в техническом плане, не соответствуют представленной декларации (например: площадь, количество этажей, материал стен);

- представленная XML-схема технического плана не соответствует требованиям Приказа Росреестра от 25.04.2019 г. № П/0163; технический план не подписан усиленной квалифицированной электронной подписью

кадастрового инженера, подготовившего соответствующий технический план;

- местоположение и конфигурация образуемых земельных участков определены таким образом, что измененные обособленные земельные участки не будут соответствовать части 6 статьи 11.9 Земельного кодекса, а именно: не обеспечивается рациональное использование земель; земельный участок образует чересполосицу с земельным участком; образуемый земельный участок не соответствует ч.6 ст.11.9 Земельного кодекса;

- в перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования, не включено уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства; отсутствует уведомление о сносе объекта капитального строительства.

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: в электронном виде.

Руководитель


А.К. Усейкин

Сенькова Марина Витальевна
8(4912) 21-05-41