



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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Хабаровскому краю**

(Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

Карла Маркса ул., 74, г. Хабаровск, 680000

факс: (4212) 43-87-77

e-mail: 27_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

30.12.2019 № 11-12/16060

На № _____ от _____

О проведении анализа принятых решений
о приостановлении в осуществлении
государственного кадастрового учета за
четвертый квартал 2019 года

Управление Росреестра по Хабаровскому краю направляет для сведения и учета в работе информацию о результатах анализа количества и причин приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета.

В 4 квартале 2019 Управлением принято решений:

- о государственном кадастровом учете, в том числе по единой процедуре – 5637;

- о приостановлении государственного кадастрового учета, в том числе по единой процедуре – 1011 (14,3%), целевое значение 16%;

- об отказе в проведении государственного кадастрового учета, в том числе по единой процедуре – 442 (6,2%), целевое значение 8%.

В целях установления факторов, влияющих на принятие решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав и государственном кадастровом учете, Управлением проведен анализ 430 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (42 % от общего числа принятых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета).

Наиболее часто встречающимися основаниями приостановлений регистрационно-учетных действий в 4 квартале 2019 являются:

- пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) несоответствие представленных документов требованиям действующего законодательства – 42 %;

- пункт 25 части 1 статьи 26 Закона - при установлении границ земельного участка был нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков - 15 %;

- пункт 5 части 1 статьи 26 Закона – непредставление документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета – 13 %;

- пункт 20 части 1 статьи 26 Закона – границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН) – 12 %;

- пункт 2 части 1 статьи 26 Закона - с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо 10%

- пункт 59 части 1 статьи 26 Закона - уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство 7%

В единичных случаях принимаются решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации права по основаниям, предусмотренным пунктами 3, 9, 10, 14, 21, 23, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 37, 41, 43, 49, 59 статьи 26 Закона, что составляет менее процента.

Так, например, представленные межевые планы по содержанию не соответствуют требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № 921).

Сведения об образуемых земельных участках (адрес, категория земель, вид разрешенного использования) указаны в межевом плане без учета установленных требований (пункты 49, 50, 51 Требования № 921):

- сведения об адресе земельного участка, указанные в межевом плане, не соответствуют акту органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам, включенному в состав Приложения;

- вид разрешенного использования либо категория земельного участка, образуемого в результате преобразования, не соответствует сведениям государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования либо категории исходного земельного участка, при этом документ, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельных участков внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует.

В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии актуальных сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН (пункт 35 Требования № 921).

В нарушение статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ) в решении об утверждении схемы расположения земельного участка отсутствует кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения предусмотрено образование земельного участка.

В нарушение статьи 7 ЗК РФ в решении об утверждении схемы расположения земельного участка установлен вид разрешенного использования (далее-ВРИ) земельного участка, не соответствующий ВРИ для территориальной зоны по правилам землепользования и застройки (далее-ПЗЗ), а в случае отсутствия утвержденных ПЗЗ, классификатору, утвержденному Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №540.

Характеристики земельного участка (площадь, местоположение, вид разрешенного использования, категория), указанные в решении об утверждении схемы расположения земельного участка, отличающиеся от характеристик, указанных в схеме расположения земельного участка, утвержденных вышеуказанным решением.

Нарушен порядок согласования границ земельных участков, установленный статьей 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее-Закон о кадастре), в акте согласования отсутствует согласование границ правообладателями смежных земельных участков либо акт согласования местоположения границ не представлен, для случаев, когда Законом о кадастре проведение процедуры согласования обязательно.

В нарушение требований пункта 7 части 3 статьи 9 Закона в составе приложений к межевым планам не представляются публикации в СМИ о проведении собраний по согласованию границ земельных участков, в отношении которых выполняются соответствующие кадастровые работы, с указанием наименования СНТ и (или) кадастровых кварталов.

В нарушение пункта 82 Требований № 921 в случае, если дополнительно выполняются отдельные кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка с кадастровым номером (то есть такой земельный участок также является объектом кадастровых работ), то в отношении такого земельного участка не представляется отдельный Акт согласования.

Отсутствует обоснование реестровой ошибки, изменение площади и границ (конфигурации) участка.

В нарушение требований статей 24, 40 Закона, части 20 Требований к подготовке технического плана здания, 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 к подготовке технического плана):

- в техническом плане отсутствует проектная документация на объект недвижимости, при этом включена рабочая документация;

- сведения об объекте недвижимости в техническом плане указываются на основании технического паспорта, изготовленного после 01.01.2013 года;

В нарушение части 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, а также статьи 24 Закона при подготовке технического плана многоквартирного дома (далее – МКД):

- характеристики МКД (площадь МКД, количество этажей, в том числе подземных и др.), указанные в техническом плане, отличаются от представленных в разрешении на ввод в эксплуатацию МКД;

- в техническом плане на МКД отсутствует проектная документация на строительство МКД.

В нарушение частей 3, 9 Требований к подготовке Акта обследования, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861 при подготовке акта обследования в состав приложения к акту не включаются документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости или являющиеся основанием для сноса объекта недвижимости.

В нарушение пункта 19 Требований к подготовке технического плана, а также пункта 6 статьи 24 Закона:

- при проведении кадастровых работ не используются сведения ЕГРН об ОКСах, земельных участках;

- объекты учета по местоположению частично или полностью накладываются на объекты недвижимости, внесенные в ЕГРН;

- указываются не все земельные участки, в пределах которых расположен объект недвижимости.

В нарушение пункта 20 Требований к подготовке технического плана при подготовке технического плана в случае, если законодательством РФ в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании Декларации:

- отсутствуют в Декларации некоторые характеристики объекта учета, а в техническом плане такие характеристики имеются (например, количество этажей, год завершения строительства и т.д.);

- не заполняется раздел "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости».

По итогам анализа принятых решений об отказах в осуществлении государственного кадастрового учета установлено:

- 48 % решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета принято на основании пункта 7, части 1 статьи 26 Закона, в связи с тем, что по форме и (или) содержанию документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

- 17% решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета принято на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона,

- 13 % решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета принято на основании пункта 5 части 1 статьи 26 Закона, в связи с тем, что при установлении границ земельного участка был нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков;

- 10% решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета принято на основании пункта 2 части 1 статьи 26 Закона, в связи с тем, что с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- 3% решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета принято на основании пункта 59 части 1 статьи 26 Закона, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.

И.о. руководителя Управления



Е.А.Семченко