



**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

31.03.2020 № 11-12/04451

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О проведении анализа принятых решений  
о приостановлении в осуществлении  
государственного кадастрового учета за  
первый квартал 2020 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 и(или) регистрации прав.

Всего за первый квартал 2020 года принято решений по заявлениям 7385, из них 5997 (81%) решений о постановке на государственный кадастровый учет и(или) регистрации прав. Общее количество решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета 901, что составляет 12,2 %. Общее количество решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета 487, что составляет 6,5 %.

В целях установления факторов, влияющих на принятие решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, Управлением проведен анализ 630 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В ряде случаев кадастровыми инженерами допускаются технические ошибки:

-тип межевых планов, технических планов не соответствует виду заявления (разделы XML-документа межевого плана, технического плана заполнены, в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, а представлено заявление о постановке на государственный кадастровый учет);

-кадастровые номера объектов недвижимости указаны в XML-файле межевого плана, технического плана, акте обследования с ошибками (указаны лишние цифры, двоеточия);

-описки, опечатки в текстовой или графической части межевого плана, технического плана и текстовой части акта обследования.

Основные ошибки связаны с нарушением требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее-Требования № 921), к подготовке технического плана здания, сооружения, помещения, 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) и Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации):

27 АВ 190327

- в межевых, технических планах отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (не соответствует требованиям части 4 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных») (пункт 29 Требований № 921, пункт 25 Требований № 953);

-при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (не менее чем 3, согласно пункту 32 Требований № 921, пункту 28 Требований № 953);

-представленные межевые планы в форме электронного документа не соответствуют требованиям, установленных Приказом Росреестра от 10.07.2015 №П/367 "Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа", XML-файл документа представляется в версии-08;

- в составе Приложения планов отсутствует документ о присвоении адреса земельному участку, объекту капитального строительства, при этом указан адрес, а не описание местоположения (пункт 49 Требований № 921, подпункт 7 пункта 43 Требований № 953);

-межевые и технические планы, акты обследования не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (пункт 18 Требований № 921, пункт 21 Требований № 953, пункт 11 Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»);

- неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок (пункт 48 Требований № 921);

- категория земель и (или) вид разрешенного использования, указанные в межевом плане образуемого земельного участка, не соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН) о категории земель и виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в межевом плане (пункты 50, 51 Требований № 921);

-вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (пункт 51 Требований № 921);

-вид разрешенного использования, образуемого земельного участка, указанный в межевом плане, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

-в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка, или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки, или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке (пункты 13, 69, 70 Требований № 921);

-в графической части межевого плана не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (пункт 73 Требований № 921);

-форма акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице (включены некорректно), не заполнены необходимые графы, обозначение характерных точек границы земельного участка (от соответствующей начальной точки до этой же точки) указано некорректно, имеются незаверенные опечатки, подчистки, приписки, зачеркивания и иные исправления (пункт 85 Требований № 921);

-в составе межевого плана отсутствует акт согласования местоположения границ земельных участков, либо не согласована одна из границ земельного участка (пункты 82, 85 Требований № 921);

-количество актов согласования местоположения границ не соответствует количеству уточняемых земельных участков (пункт 82 Требований № 921);

-в межевом плане отсутствуют сведения о смежных земельных участках и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных земельных участках, указанные в акте согласования местоположения границ земельного участка, противоречат сведениям о смежных земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана (пункты 60, 61 Требований № 921);

-в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты, расположенные в пределах данного земельного участка, при наличии сведений о таких объектах в ЕГРН (пункт 35 Требований № 921);

-в межевом плане не заполнен реквизит 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» при образовании земельного участка в результате перераспределения (пункт 48 Требований № 921);

-межевой план подготовлен на образование одного земельного участка путем перераспределения двух земельных участков (статья 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты 20, 27 Требований № 921);

-в разделе «Чертеж земельного участка и их частей» существующая характерная точка обозначена как вновь образованная точка (пункт 43 Требований №921);

-в разделе «Исходные данные» межевого плана не указаны сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков при их наличии в ЕГРН (пункт 36 Требований № 921);

-в состав межевого плана, подготовленного в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем раздела земельного участка, при котором исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, не включен раздел «Сведения об измененных земельных участках» (пункт 10 Требований № 921);

-в разделе «Исходные данные» технического плана отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (пункт 28 Требований № 953);

- в техническом плане не указан (указан некорректно) тип контура объекта капитального строительства (подземный, надземный или наземный) (пункт 40 Требований № 953);

-в техническом плане зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено частью 14 статьи 24 Закона о регистрации (пункт 11 Требований № 953);

- в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается объект капитального строительства (пункт 43 Требований № 953);

-в техническом плане отсутствуют (неверно указаны) сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого (которых) располагается объект капитального строительства (пункт 43 Требований № 953);

- в техническом плане, подготовленном в отношении объекта, не указано проектируемое назначение (пункт 43 Требований № 953);

-в техническом плане, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках объекта, указаны характеристики объекта, не содержащие новые значения (пункт 40 Требований № 953);

- в техническом плане указаны характеристики объекта (вид, кадастровый номер земельного участка, объекта капитального строительства, номер кадастрового квартала, адрес,

назначение (проектируемое назначение объекта), наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения объекта незавершенного строительства), при этом документы, подтверждающие данные характеристики в состав приложения технического плана не включены (пункт 20 Требований № 953);

-в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (пункт 50 Требований № 953);

-в разделе планов «Общие сведения о кадастровых работах» неверно указаны виды выполненных кадастровых работ (пункт 27 Требований № 921, пункт 24 Требований № 953);

- не указан в техническом плане кадастровый номер здания, в пределах которого расположено помещение/машино-место (пункт 43 Требований № 953);

-планы подготовлены в связи с созданием объекта, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте, (пункт 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, пункт 27 Требований № 921, пункт 24 Требований № 953);

-в техническом плане неверно определена площадь объекта (определение площади не соответствует требованиям № 90, подпункт 13 пункта 43 Требований № 953);

-в состав Приложения Акта обследования не включены документы, подтверждающие прекращение существования объекта или являющиеся основанием для сноса объекта, при этом в реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования (пункт 3, пункт 9 Требований № 861);

-в реквизите «Сведения об объекте, в отношении которого проводятся кадастровые работы» Акта обследования не указаны сведения о виде объекта и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (пункт 6 Требований № 861);

-в реквизите «Заключение кадастрового инженера» Акта обследования не приведено заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости (пункт 10 Требований № 861);

-в декларации не приведены сведения о правообладателе объекта недвижимости (земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости) (пункты 22, 23 Приложения 4 Требований № 953);

-сведения об объекте недвижимости в техническом плане указаны на основании Декларации об объекте недвижимости, подготовленной после 01.01.2017, форма которой утверждена Приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628, который утратил силу с 01.01.2017 (Приложение 4 Требований № 953).

Обращаем Ваше внимание на то, что при поступлении заявления о государственной регистрации права с одновременной постановкой на государственный кадастровый учет, при наличии оснований для приостановления в части государственного кадастрового учета, решение о приостановлении учетно-регистрационных действий принимается даже в случае отсутствия оснований для приостановления в части государственной регистрации прав (и наоборот).

Также, полагаем необходимым обратить внимание, что в отдельных случаях, в дополнительно представленных документах, устраняющих причины приостановления, были допущены новые ошибки, повлекшие невозможность принятия положительного решения.

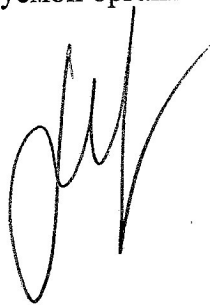
В связи с чем нередко встречаются случаи, когда в отношении одного заявленного учетно-регистрационного действия, дополнительные документы представляются неоднократно.

Органом регистрации в целях принятия оперативных мер по устранению препятствий для осуществления государственного кадастрового учета, в течении текущего квартала, направлялись уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе и в адрес кадастровых инженеров, подготовивших технические/межевые

планы.

В целях сокращения количества ошибок, допускаемых при подготовке межевых и технических планов, просим Вас довести указанную информацию до кадастровых инженеров, входящих в состав соответствующей саморегулируемой организации.

Заместитель руководителя Управления



Е.А.Семченко