



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии 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

04-001/5903@ 22.08.2019

на № _____ от _____

Ассоциация «Саморегулируемая
организация
кадастровых инженеров»

В.С. Кислову

info@roscadastre.ru

В целях повышения эффективности работы по снижению количества решений о приостановлении и отказе в государственной услуге по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество Управление Росреестра по Республике Мордовия (далее - Управление) сообщает о следующем.

Управлением проведен анализ и обобщение основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами во втором квартале 2019 года при подготовке межевых и технических планов, являющихся основаниями принятия решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и единой процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, 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:

- межевой план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных; дата подготовки окончательной редакции межевого плана не соответствует дате заверения УКЭП кадастрового инженера; межевой план не заверен УКЭП кадастрового инженера (п. 18 Требований № 921);

- реквизит 1 раздела «Исходные данные» межевого плана не содержит информации об использовании при подготовке плана картографического материала, сведений ЕГРН об объекте недвижимости и (или) сведений об определенной территории (п. 21 Требований № 921);

- в состав приложения к межевому плану не включены документы, подтверждающие полномочия на согласование местоположения границ смежных земельных участков (п. 24 Требований № 921)

- в реквизите «1» раздела «Исходные данные» отсутствует документ, используемый при подготовке межевого плана (п. 31 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; в межевом плане указан объект, не расположенный в пределах данного земельного участка; в межевом плане отсутствует информация о наличии либо отсутствии на земельном участке объектов, расположенных в пределах данного земельного участка (п. 35 Требований № 921);

- в реквизите "5" раздела "Исходные данные" межевого плана не указаны сведения о существующих частях земельного участка (п. 36 Требований № 921);

- реквизит "3" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" заполнен не в соответствии с п. 48 Требований №921;

- адрес объекта недвижимости внесен в межевой план не в структурированном виде в соответствии с ФИАС (п. 49 Требований № 921);

- вид разрешенного использования земельного участка приведен с нарушением пункта 51 Требований № 921;

- в межевом плане указаны неверно предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921);

- координаты, приведенные в межевом плане, не соответствуют координатам, существующим в ЕГРН (п. 59 Требований № 921);

- в реквизит 4 раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" включены сведения о смежных земельных участках, границы которых уже уточнены (п. 60 Требований № 921);

- раздел "Заключение кадастрового инженера" 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 (п. 70 Требований № 921);

- в разделе «Схема расположения земельных участков и их частей» не отображены границы зоны с особыми условиями использования территории либо территориальная зона указана неверно (п. 76 Требований № 921);

- чертеж, включенный в состав межевого плана не читаемый; на чертеже не отображены все образуемые и (или) уточняемые земельные участки, а также их части; конфигурация земельного участка и количество характерных точек

границ, представленные на чертеже, не соответствуют реквизиту 1 раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" (п. 77 Требований № 921);

- в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» не верно указаны обозначения точек; обозначение точек, указанных в разделе «Чертеж земельных участков и их частей», не соответствует обозначению точек, указанных в разделе «Акт согласования местоположения границы земельного участка» (п. 78 Требований № 921);

- в разделе "Чертеж земельных участков и их частей" отсутствует обозначение исходного земельного участка, прекращающих существование характерных точек границ (п. 81 Требований № 921)

- раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» составлен на нескольких листах, однако раздел «Чертеж земельных участков и их частей» представлен в одном экземпляре; в составе межевого плана отсутствует раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» (п. 82 Требований № 921);

- содержание акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице (включены не корректно), не заполнены необходимые графы; обозначение характерных точек границы земельного участка указано некорректно; не подтверждены полномочия лица, участвующего в согласовании; расхождение в сведениях о горизонтальном положении в акте согласования и межевом плане (п. 85 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 состав технического плана включены планы не всех этажей здания; помещения в отношении которых проведены кадастровые работы не изолированы и не обособлены от других помещений в здании (п. 2 Требований № 953);

- в составе приложения технического плана отсутствует документ, на основании которого он подготовлен; при подготовке технического плана не использовались документы в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством (п. 20 Требований № 953);

- технический план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных; дата подготовки окончательной редакции технического плана не соответствует дате заверения УКЭП кадастрового инженера; технический план не заверен УКЭП кадастрового инженера (п. 21 Требований № 953);

- в разделе "общие сведения о кадастровых работах" технического плана указаны неверные сведения (п. 26 Требований № 953);

- сведения графической части технического плана не соответствуют сведениям, полученным из координат характерных точек контура здания (п. 34 Требований № 953);

- несоответствие сведений о характеристиках объекта недвижимости, содержащихся в техническом плане, сведениям, указанным в документах, на основании которых он подготовлен (п. 41 Требований № 953);

- в раздел "Характеристики объекта недвижимости" технического плана не включены сведения о площади застройки; не указаны все кадастровые номера земельных участков и кадастровых кварталов, в пределах которых расположен объект недвижимости; характеристики объекта, указанные на плане этажа, не соответствуют сведениям представленной проектной документации; в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС) (п. 43 Требований № 953);

- чертеж-абрис объекта недвижимости выполнен без соблюдения пропорций; несоответствие между сведениями, содержащимися на плане этажа, и сведениями чертежа-абриса (п. 51 Требований № 953);

- условные знаки, использованные для отображения сведений в графической части технического плана, использованы не в соответствии с приложением к Требованиям (п. 52 Требований № 953);

- на схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке не отображено местоположение здания относительно других объектов недвижимости, расположенных в границах земельного участка; относительно границ кадастрового квартала; относительно границ земельного участка (п. 54 Требований № 953);

- раздел "Чертеж контура сооружения" графической части технического плана выполнен в масштабе, не предусмотренным п. 57 Требований №953.

Кроме того, во втором квартале 2019 года были приняты решения о приостановлении в связи с нарушением части 11.1 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а именно в состав технического плана не были включены уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

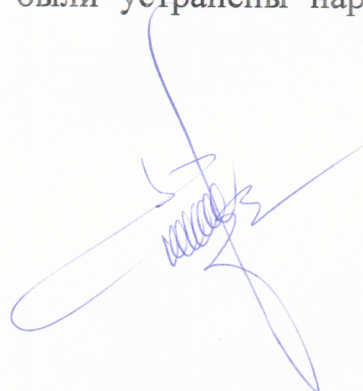
Значительное число решений о приостановлении принято на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН) и пункта

25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (ошибки, связанные с нарушениями, допущенными при согласовании границ смежных земельных участков).

Помимо вышеперечисленного, встречаются случаи нарушения норм Земельного кодекса РФ, в частности статьи 11.5 (в состав земельного участка, образующегося в результате выдела в счет доли в праве общей собственности, включаются земли, не относящиеся к землям участников долевой собственности), статьи 11.6 (объединяемые участки не являются смежными), статьи 11.9 (размер земельного участка, который образуется в результате объединения, не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным максимальным размерам земельного участка).

Дополнительно прилагаем рейтинг кадастровых инженеров за второй квартал 2019 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 копии уведомлений о принятых решениях об отказе и приостановлении проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав за второй квартал 2019 года, по которым не были устранены нарушения на момент обобщения информации.

И. о. руководителя Управления
Росреестра по Республике Мордовия



С.И. Емельянов