**Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав в отношении сооружений, расположенных в пределах более одного кадастрового округа
(по результатам анализа решений о приостановлении
за период с мая по август 2017 года).**

Управлением ведения ЕГРН Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проведен анализ решений
о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета
и (или) государственной регистрации прав за период с мая по август 2017 года (4 месяца).

В указанный период на рассмотрении находилось **322** заявления.

Количество рассмотренных заявлений (в зависимости от вида учетно-регистрационного действия) приведено в таблице:

По результатам рассмотрения указанных заявлений государственными регистраторами принято 23 положительных решения
об осуществлении учетно-регистрационных действий, по 174 заявлениям приняты решения о приостановлении, по 83 - в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав было отказано, в 16 случаях заявление и представленные с ним документы возвращены без рассмотрения, в 6 случаях осуществление учетно-регистрационных действий прекращено по заявлению правообладателя, еще по 20 заявлениям по состоянию на 31.08.2017 срок принятия окончательного решения еще не наступил.

Анализ принятых решений показал, что самой распространенной причиной, препятствующей осуществлению учетно-регистрационных действий, является качество подготовки документов, представленных
с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

При этом наиболее распространенными причинами, явились такие нарушения положений пунктов 5, 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), как:

- непредставление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- не соответствие требованиям законодательства Российской Федерации формы и (или) содержания представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документа.

К основаниям, предусмотренным пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона
о недвижимости, можно отнести не соблюдение кадастровыми инженерами Требований к подготовке технического плана сооружения и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

Примеры ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами
при подготовке технических планов, приведены в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Доля принятых решений о приостановлении ГКУ | Нарушения, допущенные при подготовке технического плана сооружения  | Примечания  |
| 19% | абзац седьмой пункта 21 Требований | электронные образы документов, приложенных к техническим планам, выполнены не в цвете, либо не читаемы. |
| 17% | пункт 20 Требований  | в состав Приложения к техническому плану необходимо включать копии документов, содержащих сведения, внесенные в состав технического плана. |
| 15% | пункты 42, 43 Требований | при учете изменений сведений об объекте недвижимости, заполняются строки, не подлежащие заполнению. |
| 12% | пункт 42 Требований  |  в техническом плане отсутствуют сведения обо всех земельных участках, на которых расположен объект недвижимости; технические планы (XML-схема формата GKULPART) подготавливаются без запроса актуальных сведений ЕГРН и, как следствие, в технических планах могут быть указаны «Архивные» кадастровые номера земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства. в техническом плане указываются кадастровые номера не всех земельных участков;в техническом плане указываются кадастровые номера земельных участков, по которым сооружение не проходит;в техническом плане указываются кадастровые номера земельных участков, снятых с государственного кадастрового учета. |
| 10% | пункт 52 Требований | не соблюдаются специальные условные знаки при подготовке графической части технического плана (схема расположения сооружения на земельном участке, чертеж). |
| 8% | пункт 54, 55 Требований | графическая часть технического плана не отображает границ земельных участков, в пределах которых расположено сооружение. |
| 7% | пункты 12, 13, 14, 15 Требований | отсутствует общая схема расположения сооружения на земельном участке, либо она составляется с нарушением пунктов 56, 57 Требований. |
| 4% | подпункт 7 пункта 43 Требований | местоположение сооружения, расположенного на территории более одного кадастрового округа указано в отношении одного субъекта Российской Федерации, либо указано только наименование субъектов Российской Федерации, а сведения о муниципальных образованиях, населенных пунктах отсутствуют, в то время как адрес сооружения должен быть указан в структурированном в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде, на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. |
| 4% | пункт 4.2 приказа Росреестра от 25.06.2015 № П/338 | в XML-файлах формата GKULOKS указывается кадастровый квартал «00:00:0000000», либо кадастровые номера кадастровых кварталов и земельных участков, сведения о которых отсутствуют в кадастровом округе «Общероссийский» в то время как поле <CadastralNumber> (Кадастровый номер линейного сооружения) должен быть заполнен по установленному шаблону: строго нули, разделенные двоеточиями 0:0:0: . |
| 4% | пункт 19 Требований | в техническом плане отсутствуют сведения о выписках из ЕГРН на земельные участки, в пределах которых расположено Сооружение |

Помимо ошибок, допущенных при подготовке технических планов,
к основаниям, предусмотренным пунктом 5 части 1 статьи 26 Закона
о недвижимости, можно отнести также следующие нарушения:

с заявлением об учете изменений в отношении объекта недвижимости обращаются лица, которые не являются правообладателями, и полномочия которых не подтверждены в установленном законом порядке (статья 15 Закона о недвижимости);

не представлен технический план, являющийся основанием для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости (пункта 7 части 2 статьи 14 Закона о недвижимости).

В случае принятия решений о приостановлении государственной регистрации прав объектов недвижимости наиболее распространенными причинами являются нарушения пунктов 5, 7, 23 части 1 статьи 26 Закона
о недвижимости, в частности:

не представлены правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположены созданные объекты недвижимости,
в случае, если такие документы должны быть представлены заявителем
(часть 10 статьи 40 Закона о недвижимости);

не представлены документы, подтверждающие полномочия лица - правообладателя земельного участка (в случае если оно не является собственником) (например, на государственную регистрацию права представлен договор субаренды, при этом договор аренды на государственную регистрацию не представлен);

представленные документы не подтверждают права на земельные участки правообладателя сооружения на период строительства и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;

форма и содержание документа не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, например,
в правоустанавливающих документах, вместо сведений о кадастровых номерах земельных участков, в пределах которых расположено сооружение, указаны только сведения о кадастровых кварталах;

договоры аренды на земельные участки, подлежащие государственной регистрации, не зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

земельные участки предоставлены не для целей строительства (размещения) объекта недвижимости либо, предоставлены под строительство иных (отличных от созданного) объектов.