



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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Мордовия
(Управление Росреестра по Республике Мордовия)**

430005, г. Саранск, ул. Ст. Разица, 17
E-mail: 13_upr@rosreestr.ru, www.rosreestr.ru
тел. / факс: (8-8342) 24-18-70

00.01.2020 № 04-04/1074@

на № _____ от _____

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Объединение
профессионалов кадастровой
деятельности»

info@profcadastre.ru

В целях повышения эффективности работы по снижению количества решений о приостановлении и отказах 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 в четвертом квартале 2019 года при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, являющихся основаниями принятия решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуры, 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);

- при составлении межевого плана не использовался картографический материал, сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН) об объекте недвижимости и (или) сведения об определенной территории; (п. 21 Требований № 921);

- в составе межевого плана отсутствуют документы, используемые при подготовке межевого плана (п. 22 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 составе представленного межевого плана отсутствует схема расположения земельного участка, утвержденная органом местного самоуправления; координаты в схеме не соответствуют координатам, указанным в межевом плане; схема не содержит сведения об исходных земельных участках (п. 25 Требований № 921);

- в межевом плане неверно указан вид кадастровых работ (п. 27 Требований № 921);

- согласие заказчика-физического лица на обработку персональных данных в составе межевого плана отсутствует (п. 29 Требований № 921);

- в реквизите «4» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана не указаны необходимые сведения, а именно, контактный телефон кадастрового инженера, не указан СНИЛС, номер или дата заключения договора на выполнение кадастровых работ; (п. 30 Требований № 921);

- в реквизите «1» раздела «Исходные данные» отсутствует документ, используемый при подготовке межевого плана; не указаны реквизиты документов либо указаны неверно (п. 31 Требований № 921);

- в реквизите "2" раздела "Исходные данные" не указаны сведения о состоянии наружного знака пункта; обследование состояния наружного знака было проведено ранее, чем заключен договор на выполнение кадастровых работ (п. 32 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 (п. 35 Требований № 921);

- в графе «3» реквизита «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указано неверное значение средней квадратической погрешности; формула для расчета погрешности не указана или указана неверно; (п. 38 Требований № 921);

- в реквизите «1» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указано закрепления точек либо указано не для всех точек; (п. 44 Требований № 921);

- в графе «Описание прохождения части границ» реквизита «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указаны закрепления границ участка, указаны не для всех границ либо различается описание прохождения части границ с разделом "Заключение кадастрового инженера"; (п. 45 Требований № 921);

- реквизит "3" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" заполнен не в соответствии с пунктом 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, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки; вид разрешенного использования земельного участка не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; в составе представленного межевого плана отсутствует документ определяющий вид разрешенного использования образуемого земельного участка (п. 51 Требований № 921);

- в реквизите 4 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» и в реквизите 3 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» сведения о предельных минимальных и (или) максимальных размерах земельных участков отсутствуют или указаны неверно; раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не содержит сведений о реквизитах документов и ссылок

на источник их официального опубликования, устанавливающие размеры земельных участков (п. 52 Требований № 921);

- в реквизите "1" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" сведения о существующих координатах характерных точек границы уточняемого земельного участка не включены, 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; неверно указаны сведения о смежном земельном участке (п. 60 Требований № 921);

- в графе "3" реквизита "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" отсутствуют сведения о правообладателях смежного земельного участка либо указаны не все сведения (п. 61 Требований № 921);

- раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера» не содержит сведений о действиях по установлению информации о правообладателях смежного земельного участка (п. 62 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; не указана территориальная зона; не соответствие территориальной зоны расположения земельного участка, согласно схеме межевого плана и карте градостроительного зонирования; в схеме расположения земельных участков территориальная зона указана неверно; противоречия в указании территориальной зоны между постановлением об утверждении схемы и межевым планом (п. 76 Требований № 921);

- раздел «Чертеж земельных участков и их частей» не содержит выносок; чертеж не обеспечивает читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков; согласно представленного в Межевом плане чертежа невозможно определить местонахождение всех координат (п. 77 Требований № 921);

- в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» не верно указаны обозначения точек; указаны не все существующие точки на чертеже; схема не содержит сведения об исходных земельных участках; раздел "Чертеж земельного участка" не содержит сведений о границах земельного участка, содержащихся в ЕГРН; количество обозначений координат образуемых земельных участков на чертеже не соответствует графической части представленного в составе межевого плана проект межевания территории (п. 78 Требований № 921);

- в состав межевого плана включены два акта согласования, но только один чертеж и наоборот; в акте согласования границ неверно указан собственник земельного участка; не все границы уточняемого земельного участка согласованы (п. 82 Требований № 921);

- в разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка» не указаны реквизиты документа, удостоверяющего личность правообладателя смежного земельного участка; в акте согласования заполнены не все графы; нарушен порядок согласования границ (п. 83 Требований № 921);

- содержание акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: в акт согласования не включены сведения о

заинтересованном лице (включены не корректно), не заполнены необходимые графы; указано не верное обозначение границ, не соответствуют обозначению горизонтальных проложений; не верно согласованна граница уточняемого земельного участка; не содержит согласования с правообладателем земельного участка (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:

- контур помещения, состоит из обособленных помещений, не имеющих между собой непосредственного сообщения (п. 2 Требований № 953);

- при подготовке технического плана не использовались документы в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством; документ на основании которого был подготовлен технический план отсутствует в составе приложения; расхождение сведений об объекте в техническом плане и в документах на основании которых составлялся технический план, а именно неверно указана этажность, площадь (п. 20 Требований № 953);

- технический план не обеспечивает считывание и контроль представленных данных; не указаны правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (п. 21 Требований № 953);

- в техническом плане неверно указан вид кадастровых работ (п. 24 Требований № 953);

- согласие заказчика-физического лица на обработку персональных данных в составе технического плана отсутствует (п. 25 Требований № 953);

- контур здания, отображенный в графической части технического плана не соответствует сведениям поэтажного плана; конфигурация здания на схеме геодезических построений не соответствует сведениям о конфигурации содержащимся в чертеже (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 разделе "Характеристики объекта недвижимости" технического плана не указаны все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости; в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС); неверно указан кадастровый квартал, в границах которого расположено здание (п. 43 Требований № 953);

- чертеж-абрис объекта недвижимости выполнен без соблюдения пропорций; несоответствия сведений между техническим планом и проектной документацией; в техническом плане отсутствует документ, на основании которого подготовлена графическая часть технического плана (п. 51 Требований № 953);

- условные знаки, отображающие сведения в графической части технического плана, использованы не в соответствии с приложением к Требованиям №953 (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 (п. 54 Требований № 953);

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

Наиболее часто допускаемыми нарушениями требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке" (далее – Требования № 861) являются:

- в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" не внесены сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства; нет решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе (п.9 Требования № 861).

Кроме того, встречаются случаи нарушения требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (далее – Требования № 90), а именно, площадь подсчитана не в соответствии с Требованиями № 90.

В период четвертого квартала значительное число решений о приостановлении принято на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) (в границы уточняемого земельного участка включены земли лесного фонда, земли водного фонда; декларация, подготовленная не в соответствии с Formой, установленной Требованиями N 953; в границы образуемого земельного участка включены земли находящиеся в долевой собственности участников сельскохозяйственных предприятий; при подготовке технического плана не использовались ни проектная документация ни декларация и т.д.), 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 ЕИРН), пункта 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (ошибки, связанные с нарушениями, допущенными при согласовании границ смежных земельных участков) и части 10 статьи 22 Закона о регистрации (раздел «Заключение кадастрового инженера», представленного межевого плана, не содержит доводов и оснований по изменению сведений о характерных точках границ (координатах) земельного участка).

Кроме того, в вышеуказанный период принимались решения о приостановлении в связи с нарушением пункта 27 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (границы земельного участка пересекают границы населенного пункта) и пункта 43 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (границы земельного участка пересекают границы муниципального образования).

Помимо вышеперечисленного, встречались случаи нарушения норм Земельного кодекса Российской Федерации, в частности статьи 11.5 (в состав земельного участка, образуемого в результате выдела в счет доли в праве общей собственности, включаются земли, не относящиеся к землям участников долевой собственности, в состав выделяемого земельного участка включены земли водного или лесного фонда), статьи 11.9 (к земельному участку добавляется площадь, больше установленного предельного минимального размера).

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


Руководитель Управления
Росреестра по Республике Мордовия



С.А. Подсевакин

Согласовано:

Начальник отдела государственной регистрации недвижимости Гришина О.В.

 20.02.2020

Исполнитель:

Главный специалист-эксперт отдела государственной регистрации недвижимости Журавлёва О.Н.

 20.02.2020