



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Рязанской области)

Право-Лыбедская ул., д. 35, г. Рязань, 390000
тел. (4912) 21-11-43, факс: (4912) 25-61-59
e-mail: 62_upr@gosreestr.ru

25 ЯНВ 2021 № 11/510
на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

О направлении информации

Во исполнение поручений Росреестра от 13.02.2018 №07-01460-МС/18, от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18, от 30.09.2019 № 01-14/2495 и в целях снижения количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав Управлением Росреестра по Рязанской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области за период октябрь – декабрь 2020 года проведен анализ нарушений, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, актов обследования, карты-плана территории и других документов. Анализ проводился на основании представленных заявителями с заявлениями вышеуказанных документов.

В основном ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования, являются систематическими и неизменными на протяжении значительного

периода времени (с 2017 года), что свидетельствует о недостаточном уровне знаний кадастровых инженеров действующего законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Наибольшее количество решений о приостановлении кадастрового учета (более 80%) принимаются государственными регистраторами прав на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), в том числе вследствие допускаемых кадастровыми инженерами ошибок при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования.

Типовыми ошибками, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке документов, которые приводят к принятию решения о приостановлении на основании п.7 ч. ст. 26 Закона о регистрации, являются:

- нарушения, связанные с документами, на основании которых подготовлен технический план: в приложении технического плана не представлена Декларация об объекте недвижимости; отсутствует проектная документация; проектная документация включена не в полном объеме; в декларации не указано назначение здания, в декларации не указан кадастровый номер объекта; в декларации не указан земельный участок, на котором расположено здание; в декларации и не указано наименование объекта недвижимости; форма декларации не соответствует Приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953; проектная документация, подтверждающая, что произведенные изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом и заключение инженера проекта на государственный кадастровый учет не представлены;

- нарушения, связанные с указанием связи объекта капитального строительства и земельного участка (не указан объект капитального строительства (далее – ОКС), расположенный на земельном участке или указаны сведения не обо всех объектах недвижимости, расположенных на земельном участке; указан ошибочный номер ОКС; указан кадастровый номер земельного участка вместо кадастрового номера объекта капитального строительства; в реквизите «4» раздела Сведения об образуемых земельных участках и их частях» представленного межевого плана не указаны ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей;

- нарушения, связанные с указанием сведений о земельном участке, на котором расположен ОКС (в техническом плане не приводятся сведения о земельном участке либо указывается не полный перечень земельных участков, в пределах которых располагается ОКС; неверно указан кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен ОКС; указан кадастровый номер обособленного земельного участка, а кадастровый номер единого землепользования не указан; объект недвижимости накладывается на иные объекты недвижимости; ОКС выходит за границы земельного участка);

- раздел «Схема расположения земельных участков» представленного межевого плана не соответствует Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921;

- ошибки, связанные с адресом объекта недвижимости (в составе Приложения технического, межевого плана отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса объекту; в межевом/техническом плане указан адрес как установленный, однако в соответствии с документом установлено местоположение земельного участка; адрес, указанный в межевом/техническом плане, не соответствует Постановлению/

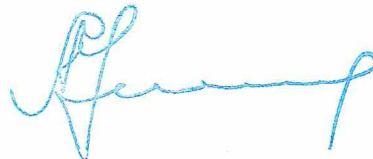
Распоряжению (соглашению/решению); адрес, указанный в акте органа местного самоуправления, отсутствует в Федеральной информационной адресной системе (ФИАС));

- объект недвижимости накладывается на иные объекты недвижимости; объект капитального строительства выходит за границы земельного участка;

- не используются актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости (неверно указаны лица, имеющие право на согласование границ, пресечение объектов).

Кроме того, анализ показал, что одной из типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, является наличие пересечений границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представило заявление, с границами другого земельного участка (приводит к принятию решения о приостановлении на основании п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

Руководитель



А.К. Усейкин