



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@rosreestr.ru

27 янв 2022 № 11/498@  
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 2021 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 указанием связи объекта капитального строительства (далее - ОКС) и земельного участка (не указан ОКС, расположенный на земельном участке или указаны сведения не обо всех объектах недвижимости, расположенных на земельном участке; указан ошибочный номер ОКС; в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» 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 кадастрового квартала (указан один кадастровый квартал, фактически объект (земельный участок или ОКС) частично расположен в двух кадастровых кварталах; указанный в межевом/техническом плане кадастровый квартал не соответствует приведенным координатам);

- нарушения, допущенные при согласовании границ земельных участков (отсутствует согласование с собственником смежного земельного участка (проведено согласование с лицом, не являющимся правообладателем смежного земельного участка); согласование проведено не со всеми собственниками смежного земельного участка; отсутствует указанное смежество (указанное смежество имеется не по всей указанной части границы); граница не считается согласованной);

- 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);

- ошибки, связанные с обоснованием произведенного уточнения границ земельного участка (в представленном межевом плане не указаны и не представлены документы, содержащие сведения о местоположении границ земельного участка, на основании которых подготовлен межевой план; отсутствует обоснование местоположения границ земельного участка, не приведены сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а также не указано, какие меры были приняты для получения необходимых документов);

- ошибки, связанные с документами, на основании которых подготовлен технический план, в том числе с оформлением декларации об объекте недвижимости (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; год завершения строительства, наименование объекта недвижимости; форма декларации не соответствует Приказу 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»; не представлены документы, подтверждающие отсутствие проектной и разрешительной документации на объект недвижимости;

- нарушения, связанные с разрешением на обработку персональных данных: в составе Приложений межевого/технического плана, отсутствует согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных; включено согласие на обработку персональных данных лица, не являющегося заказчиком кадастровых работ; «Согласие на обработку персональных данных» подготовлено в нарушение ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

- нарушения, допущенные при заполнении акта согласования местоположения границ (в акте согласования не указаны реквизиты документа, удостоверяющего личность; акт согласования местоположения границ оформлен не в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921; в акте согласования местоположения границ земельного участка не заполнена графа «3» Горизонтальное проложение (S), м; в акте согласования не указаны кадастровые номера смежных земельных участков);

- 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 представлено 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