



**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

22 ОКТ 2021 № 11/9591@
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 июль – сентябрь 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, 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 (далее - Требования к подготовке межевого плана); 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);
- 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);
- нарушения, связанные с указанием кадастрового квартала (указан один кадастровый квартал, фактически объект (земельный участок или объект капитального строительства (далее – ОКС)) частично расположен в двух кадастровых кварталах; указанный в межевом/техническом плане кадастровый квартал не соответствует приведенным координатам);

- раздел «Схема расположения земельных участков» представленного межевого плана не соответствует Требованиям к подготовке межевого плана;
- 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);
- 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 указанием связи 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; 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);
- наличие пересечений границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка;

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

- нарушения, допущенные при согласовании границ земельных участков, оформлении результатов согласования границ земельных участков, подготовке акта согласования границ (отсутствует согласование с собственниками смежного земельного участка (проведено согласование с лицом, не являющимся правообладателем смежного земельного участка); согласование проведено не со всеми собственниками смежного земельного участка; отсутствует согласование с землепользователями земельного участка (помимо собственников, владеющих земельными участками); сведения о смежном земельном участке, указанные в Акте согласования и в разделе «Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком», не соответствуют сведениям ЕГРН; отсутствует указанное смежество (указанное смежество имеется не по всей указанной части границы); граница согласована главой администрации сельского поселения (органы местного самоуправления сельских поселений с 01.01.2017 право предоставления (распоряжения) земельными участками утратили));

- 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».

Исполняющий обязанности
руководителя



А.В. Оленников