



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

11 АПР 2022

на № _____

№

от _____

Ассоциация «Союз кадастровых
инженеров»

mail@srokadastr.ru

pressa@srokadastr.ru

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 январь – март 2022 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 сведений о земельном участке, на котором расположен объект капитального строительства (далее – 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; объект недвижимости накладывается на иные объекты недвижимости; ОКС выходит за границы земельного участка);
- 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);
- нарушения, связанные с указанием связи объекта капитального строительства 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, 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 не указаны кадастровые номера смежных земельных участков);
- 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».

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.

Приложение: в электронном виде.

Исполняющий обязанности
руководителя



А.В. Оленников

Аналитическая информация о типичных нарушениях (ошибках), допущенных членами Ассоциации "Союз кадастровых инженеров" в 1 квартале 2022 года на территории Рязанской области.

№ п/п	Описание ошибки	Нарушенные нормы законодательства (нормы ФЗ, приказов и т.д.)
1	Адрес, указанный в Межевом/Техническом плане, не соответствует Постановлению/Распоряжению (соглашению/решению); в межевом плане, представленном в электронном виде (XML-схема) в реквизите "Address AddressOrLocation" указан код "0", что соответствует описанию местоположения земельных участков, при этом в реквизите 4 раздела межевого плана "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" указан установленный адрес (код "1")	п. 43 Требований к подготовке технического плана; п. 49 Требований к подготовке межевого плана; п.25 Постановления от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»
2	Вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, не соответствует документу-основанию; вид разрешенного использования не соответствует Правилам землепользования и застройки (далее - ПЗЗ); вид разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка; вид разрешенного использования исходного и образуемого земельных участков не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, допустимых к перераспределению с землями и (или) земельными участками, находящихся в государственной или муниципальной собственности; изменение вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков действующим законодательством не допускается	п. 51 Требований к подготовке межевого плана; ст. 30 Градостроительного кодекса; ч.4 ст.85 Земельного кодекса; ч.3 ст.11.2 Земельного кодекса; п.6 ст.37, ст. 39 Градостроительного кодекса, ч. 1 ст. 37 Градостроительного Кодекса, ст.39.28 Земельного Кодекса; ст. 25 Лесного кодекса РФ
3	Выявлена перепланировка; решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки, проект перепланировки не представлены; сведения, указанные в техническом плане, не соответствуют Акту о завершении переустройства и перепланировки помещения	ч. 10 ст. 40 Закона о регистрации, ст.51, 55 Градостроительного кодекса РФ; ч.1 ст. 26, ч.1 ч.2 ст. 28 Жилищного Кодекса РФ
4	Не указаны реквизиты договора подряда на выполнение кадастровых работ; отсутствует номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	п. 26 Требований к подготовке Технического плана; п.30 Требований к подготовке межевого плана; п. 24 Приказа Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки"
5	Указан один кадастровый квартал, фактически объект (ЗУ или ОКС) частично расположен в двух кадастровых кварталах; указанный в межевом/техническом плане кадастровый квартал не соответствует приведенным координатам	Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 июля 2015 г. N П/367
6	В реквизите "1" раздела "Исходные данные" не указаны реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана	п. 31 Требований к подготовке межевого плана; п. 70 Требований к подготовке межевого плана, п.27 Требований к подготовке технического плана
7	Отсутствует согласие с собственником смежного земельного участка (а также проведено согласие с лицом, не являющимся правообладателем смежного ЗУ); согласие проведено не со всеми собственниками смежного земельного участка; граница не считается согласованной	ст. 39 Закона о кадастровой деятельности, п. 60-62 Требований к подготовке межевого плана, п.25 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации, п. 82 Требований к подготовке межевому плану, п.49 ч.1 ст.26 Закона о регистрации; ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
8	Не указан ОКС, расположенный на земельном участке или указаны сведения не обо всех объектах недвижимости, расположенных на земельном участке	п. 35 Требований к подготовке межевого плана; п.53 Требований к подготовке межевого план
9	Не указаны предельные размеры земельных участков; в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование размера образуемого земельного участка	п.52 Требований к подготовке Межевого плана, ст.38 Градостроительного кодекса РФ
10	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 указаны какие меры были приняты для получения необходимых документов	п. 13, 22, 25, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана
11	В текстовой части Межевого плана отсутствует описание прохождения частей границ земельного участка и описание закрепления точек; в текстовой части Межевого плана в соответствующих разделах «Описание закрепления точки» и «Сведения о прохождении частей границ» отсутствуют указания на том, каким образом закреплены на местности новые и существующие точки границ земельного участка, а также описание прохождения границ земельного участка	п. 44 и 45 Требований к подготовке межевого плана

12	В техническом плане не приводятся сведения о ЗУ либо указывается не полный перечень ЗУ, в пределах которых располагается ОКС; ОКС выходит за границы ЗУ	п.43 Требований к подготовке технического плана
13	Сведения, указанные в техническом плане (напр. о годе завершения строительства, площади, наименовании объекта недвижимости и т.д.), не соответствуют сведениям ЕГРН; сведения, указанные в техническом плане, не соответствуют представленной декларации (напр. площадь, количество этажей, материал стен, год завершения строительства, адрес, протяженность, наименование)	п. 20, 43 Требований к подготовке технического плана, п.8 ст. 24 Закона о регистрации
14	Представленная XML-схема технического плана не соответствует требованиям Приказа Росреестра от 25.04.2019 г. № П/0163	п.21 Требований к подготовке технического плана; п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 25.04.2019 г. № П/0163 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения"
15	Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не представлено	ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации, п.5 ч.19 ст.55 Градостроительного кодекса, ст.55 Градостроительного кодекса
16	В Акте согласования не указаны реквизиты документа, удостоверяющего личность; Акт согласования местоположения границ оформлен не в соответствии с установленными требованиями; в акте согласования не указаны (неверно указаны) кадастровые номера смежных земельных участков	п.83, 84, 85, 86 Требований к подготовке межевого плана
17	В перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования не включено Уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства	п. 9, 14 ст. 55.31 Градостроительного кодекса; пп5 п.9 Приказа Министерства экономического развития РФ от 20 ноября 2015 г. N 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке"
18	Конфигурация, площадь, местоположение земельного участка отличается от ранее составленного документа	ч.10 ст.22 Закона о регистрации, п. 13, 22, 25 Требований к подготовке межевого плана
19	В декларации не указано назначение здания, вид жилого помещения, кадастровый номер объекта, земельный участок, на котором расположено здание, год завершения строительства; декларация не соответствует приказу №953 от 18.12.2015 (приказу Минэкономразвити России от 25.09.2019 № 592); не представлен документ из администрации муниципального образования об отсутствии проектно-разрешительной документации; отсутствуют копии документов, подтверждающие отсутствие проектной и разрешительной документации на объект недвижимости	ч.8, 11 ст.24 Закона о регистрации, приложение 3, 4 к Требованиям к подготовке технического плана, ч.1 ст.71 Закона о регистрации
20	Образование объекта капитального строительства с наименованием – садовый дом, назначение - жилое на садовом земельном участке; образование здания с наименованием "Жилое строение" на садовом земельном участке; образование объекта капитального строительства с наименованием – Садовый дом для сезонного использования, назначение - нежилое на садовом земельном участке	п.2 ст.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ;
21	В составе приложения технического плана отсутствует внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления раздела «План этажа»	п.7 Требований к подготовке межевого плана, п. 51, 52 Требований к подготовке Технического плана; п.77, 78, 79, 81 Требований к подготовке межевого плана
22	Площадь не всех помещений включена в подсчет общей площади здания	п.43 Требований к подготовке технического плана; п. 5, 8 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393
23	Отсутствует доступ к землям общего пользования	п. 55-56 Требований к подготовке межевого плана; п.26 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации
24	Позэтажный план квартиры в составе технического плана не представлен в формате JPEG	п.11, п.21, п. 51 Требований к подготовке технического плана; ч.1 ст.24 Закона о регистрации
25	Сведения, указанные в Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, не соответствуют межевому плану	ст. 11.3 Земельного кодекса, п.18 Требований к подготовке межевого плана, ст.11.10 Земельного кодекса
26	Межевой/технический план, акт обследования в виде электронного документа не прошел форматно-логический контроль; объект топонекорректен; наложение контуров, в результате чего дублируется площадь застройки	п.18 Требований к подготовке межевого плана, п. 21 Требований к подготовке технического плана
27	Отсутствует обоснование наличия реестровой ошибки; отсутствует обоснование изменения конфигурации при исправлении реестровой ошибки	п.21, 69 Требований к подготовке межевого плана; п.50 Требований к подготовке технического плана, п.31 ч.1 ст.26 Закона о регистрации; ч.4 ст. 61 Закона о регистрации
28	Сведения, указанные в межевом/ техническом плане, не соответствуют Решению/Определению суда	п.5 ч.2 ст.14 Закона о регистрации, пп.8 п.22 Требований к подготовке межевого плана
29	Масштаб отсутствует	п. 59, 62, 63 Требований к подготовке технического плана

30	Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ указана позднее, что дата, на которую внесены сведения об ОМЗ	п. 28 Требований к подготовке технического плана, ч.1 ст.35 Закона о кадастровой деятельности
31	Границы земельного участка пересекают границы населенного пункта	п.27 ч.1 ст.26 Закона о регистрации
32	В представленном межевом плане отсутствует реквизит «3» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» (или указанный реквизит заполнен не в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана)	п.48 Требований к подготовке межевого плана
33	Вид разрешенного использования земельного участка не соответствует назначению ОКС	ч.4 ст.11.9 Земельного кодекса, п. 2 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ, п. 22, ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации
34	Отсутствует основание считать ОКС вспомогательным	п.3 ч.17 ст. 51 Градостроительного кодекса
35	Документы, подтверждающие согласование строительства здания с исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным осуществлять меры по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия на территории Рязанской области не представлены, в состав приложения Технического плана они не включены (Есенинская Русь); образуемые земельные участки расположены на территории объекта культурного наследия федерального значения "Есенинская Русь - место, связанное с жизнью и творчеством поэта С.А. Есенина", сделан запрос в Государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Рязанской области и Главное Управление архитектуры и градостроительства; Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей разделу не подлежат	п.1 ст.34, ст. 36, ч.14 ст.48 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Постановление Правительства Рязанской области №62 от 14.03.2006г. " Об утверждении границ Государственного музея - заповедника С.А.Есенина на территории Рыбновского и Клепиковского муниципальных районов и Положения о порядке использования земель в пределах территории и зон охраны Государственного музея - заповедника С.А.Есенина"
36	Образуемый земельный участок, расположен на землях, не находящихся в государственной собственности, документов об изъятии данных земель для государственных или муниципальных нужд не представлено (образование по Схеме из коллективно-долевой)	ч.4 ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; п. 12 ст. 85 Земельного кодекса, ст. 11.3 Земельного кодекса
37	Земельный участок не полностью входит в границы территориальной зоны (пересекает)	п.21 ч.1 ст.26 Закона о регистрации
38	Конфигурация объекта учета в графической части не соответствует конфигурации объекта учета по координатам, представленным в техническом плане; Конфигурация согласно представленным координатам технического плана не соответствует конфигурации графической части технического плана (схеме расположения на земельном участке)	п.74 Требований к подготовке межевого плана, п. 51 Требований к подготовке Технического плана
39	Отсутствует решение о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; отсутствует документ, подтверждающий согласование с сетевыми организациями	п.10 Постановления Правительства РФ №160 от 24.02.2009г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; пп. 14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 года №878
40	Имеются сведения об ограничениях (ипотека), однако в межевом плане отсутствует согласие залогодержателя на внесение изменений	п.37 ч.1 ст. 26, п.4 ст.53 Закона о регистрации, п.4 ст.80 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве"
41	В XML-схеме технического плана неверно указана зона картографической проекции системы координат	п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации
42	Сооружение/здание, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости и не подлежит государственной регистрации; заявленный объект не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом	п. 19 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации; п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, п. 1 ст. 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. N257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Принятые сокращения:

Требования к подготовке межевого плана - требования к межевому плану, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921

Требования к подготовке технического плана - требования к техническому плану, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

Требования к проекту межевания - требования к проекту межевания земельных участков, утвержденные приказом от 03.08.2011 № 388

Закон о регистрации - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Требования к Схеме - требования к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории..., утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ №762 от 27.11.2014