

## **Обобщенная информация о систематических, в том числе типичных в Хабаровском крае, нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке результатов кадастровых работ за второй квартал 2022 года**

В целях установления факторов, влияющих на принятие решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав и государственном кадастровом учете, Управлением проведен анализ решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

По итогам анализа принятых решений о приостановлении и отказах за второй квартал 2022 выявлены следующие типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами.

I. Основные замечания к межевому плану (несоответствие Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее-Требования № 921), действующими на момент принятия решений и Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации):

В нарушение подпунктов 3, 4, 5 пункта 7, пункта 13, пункта 82 Требованиям № 921 в составе межевого плана, представленного в форме электронных образов бумажных документов, отсутствуют разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема расположения земельных участков», «Чертеж земельных участков и их частей», «Акт согласования местоположения границ земельного участка», «Заключение кадастрового инженера».

Не соблюдается пункт 52 Требованиям №921, в соответствии с которым предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», в реквизите "3" раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования должны указываться в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

Не указано или указано неверно разрешенное использование образуемых земельных участков, которое должно соответствовать разрешенному использованию земельных участков, из которых они образованы при разделе, объединении, перераспределении или выделе (положение пункт 3 статьи 11.2 главы 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В межевых планах отсутствует письменное согласие третьих лиц на образование объектов недвижимости (пункт 4 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ и пункт 3 части 11 статьи 41 Закона о регистрации).

В разделе "Заключение кадастрового инженера" не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению

выявленных в ЕГРН ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в межевом плане информации о выявленной реестровой ошибке (пункты 13, 69, 70 Требований №921).

II. В ходе рассмотрения заявлений и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, выявлено, что за отчетный период наиболее распространенными ошибками, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке технических планов являются:

В нарушение пункта 2 требований к техническому плану, 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), действующих на момент принятия решений, технический план помещения составляется в отношении помещения, которое не отвечает требованиям обособленности и изолированности помещения.

Согласно пункту 34 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

При отражении в техническом плане сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо исходить из того, что в техническом плане отражаются сведения только о тех частях объема многоквартирного дома, которые отвечают критериям обособленности помещений (отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная), сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям («подъезд», лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и тому подобное), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании в технических планах в качестве сведений о помещениях не отражаются.

Кадастровые инженеры в технических планах для постановки на учет многоквартирных жилых домов в качестве сведений о нежилых помещениях, указывают помещения, представляющие собой «подъезды/лестничные клетки/площадки», а также нежилые помещения, расположенные на крыше (кровле).

В нарушение пункта 20 Требований №953 в технический план не включены документы, подтверждающие выполненные перепланировку или переустройство объекта недвижимости.

В нарушение пункта 56 Требований №953 в техническом плане неверно указаны характерные точки контура объекта недвижимости, без учета

архитектурных особенностей объекта, в том числе без учета имеющихся выступов или ниш (крылец, тамбуров и др.).

В нарушение части 1 статьи 24 Закона о регистрации, технические планы помещений подготовлены при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о здании.

В нарушение пункта 21 Требований № 953 указанная в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) не соответствуют дате заверения технического плана, усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

В нарушение Требований Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 кадастровые инженеры в технических планах не приводят формулу расчета средней квадратической погрешности определения (вычисления) площади, с подставленными в нее значениями и результатами вычислений.

В нарушение пунктов 34, 40 Требований № 953 в разделе «Сведения о характерных точках контура здания» технического плана указаны сведения только о наземном контуре, при этом согласно графической части технического плана здание имеет несколько контуров: наземный и надземный/подземный с различной конфигурацией.

Кроме того, кадастровыми инженерами при формировании межевых и технических планов в электронной форме в виде файлов в формате XML допускаются ошибки, которые не позволяют пройти форматно-логический контроль, а также при повторном формировании межевого или технического плана в электронной форме в виде файла в формате XML не формируется файл с новым «GUID».

При подаче в регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, неверно выбирается вид заявления.

Принимая во внимание изложенное, в целях повышения качества государственных услуг Росреестра, в том числе по осуществлению государственного кадастрового учета объектов недвижимости, снижения доли решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета Управление направляет соответствующую информацию по результатам вышеуказанного анализа, и предлагает учитывать данную информацию при подготовке кадастровыми инженерами технических и межевых планов, предоставляемых в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

**Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами**

№ п/п	Вид документа	Основание приостановления,	Выявленное замечание	Рекомендации по устанению причин приостановления
1	2	3	4	5
1.	межевой план	пункт 20 части 1 статьи 26	Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	Осуществить проверку данных, внесенных в межевой план. В межевом плане привести сведения для исправления реестровой ошибки. Либо в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" сообщить о наличии реестровой ошибки. Предложить вариант устранения выявленного пересечения границ.
2.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Отразить в межевом плане информацию о наличии объектов недвижимости на образуемом земельном участке в соответствии с п. 35 Требований № 921.
3.		пункты 7, 25 части 1 статьи 26	Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Законf № 221-ФЗ). Анализ сведений ЕГРН.	Осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений ст. 39 Закона № 221-ФЗ.
4.		пункт 7 части 1 статьи 26	В нарушение подпунктов 3, 4, 5 пункта 7, пункта 13, пункта 82 Требований № 921, действующих на момент принятия решений, в составе межевого плана, представленного в форме электронных образов бумажных документов, отсутствуют разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема расположения земельных участков», «Чертеж земельных участков и их частей», «Акт согласования местоположения границ земельного участка», «Заключение кадастрового инженера».	Подготовить межевой план в соответствии с Требованиями №921.
5.		пункт 7 части 1 статьи 26	Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует видам разрешенного использования в границах территориальной зоны либо не соответствует классификатору видов разрешенного использования, либо не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Подготовить межевой план в соответствии с видом разрешенного использования территориальной зоны /классификатора видов разрешенного использования / вида разрешенного использования исходного земельного участка.
6.		пункт 7 части 1 статьи 26	В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки. Способ выявления: проведение правовой экспертизы (анализ представленных документов и сведений ЕГРН).	Представить межевой план, в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого кадастровым инженером будет обосновано изменение площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или будет содержаться обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки.
7.		пункт 28 части 1 статьи 26	Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, установленных утвержденными правилами землепользования и	Руководствоваться нормами Правил землепользования и застройки и подготовить межевой план, соответствующий градостроительным регламентам
8.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют документы, позволяющие определить местоположение земельного участка, либо увеличение площади документально не обосновано. Способ выявления: проведение правовой экспертизы (анализ	кадастрового учета, необходимо представить в орган регистрации прав