**«Типовые ошибки кадастровых инженеров, выявленные в ходе анализа принятых решений о приостановлении(отказе)**

**в кадастровом учете за третий квартал 2020»**

Всего за третий квартал 2020 года принято решений о постановке на государственный кадастровый учет и(или) регистрации прав, в том числе по единой процедуре 9820. Общее количество решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета 1177, что составляет 10,3 %. Общее количество отказов в проведении государственного кадастрового учета 420, что составляет 3,6%.

В целях установления факторов, влияющих на принятие решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав и государственном кадастровом учете, Управлением проведен анализ 650 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Одной из основных причин приостановления государственного кадастрового учета является низкое качество представляемых документов, а именно, заявителями представляются документы (межевые и технические планы), которые подготовлены кадастровыми инженерами с нарушениями требований действующего законодательства.

I. Основные замечания к межевому плану (несоответствие [Требованиям](consultantplus://offline/ref=F0AC796E259BE3E4B5D737264E66D251DA174A8BCBF114F3A1C5AA7FD4CDCE2CD9DB7CD220I709F) 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) и Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации):

В нарушение требований части 1 статьи 22 Закона о регистрации, пунктов 2, 21, 31 Требований №921 при проведении кадастровых работ и оформлении соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ, кадастровыми инженерами не используются актуальные сведения ЕГРН о прохождении границ населенного пункта или муниципального образования, вследствие чего выявлены пересечения, а также граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает границы смежных земельных участков, вследствие использования кадастровым инженером при подготовке межевого плана сведений ЕГРН, утративших свою актуальность.

В нарушение требований части 31 статьи 31 Закона о регистрации изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

В нарушение требований статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным.

В нарушение требований статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации размеры земельных участков, образуемых в результате раздела объекта недвижимости, объединения или перераспределения объектов недвижимости не соответствуют требованиям к установленным минимальным и максимальным размерам земельных участков. Кроме того, общая площадь земельных участков, образуемых в результате раздела объекта недвижимости не соответствует площади исходного земельного участка.

В нарушение подпунктов 3, 4, 5 пункта 7, пункта 13, пункта 82 Требований № 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».

В нарушение требований пункта 18 Требований №921, в соответствии с которым документы, подлежащие включению в состав Приложения межевого плана, сканируются в полноцветном режиме с разрешением 300 dpi и оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате pdf, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план. Кроме того, в составе Приложения отсутствуют электронные образы бумажных документов, необходимые при подготовке межевого плана.

Не соблюдается пункт 52 Требований №921, в соответствии с которым предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизитах «4» разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», в [реквизите "3](consultantplus://offline/ref=C15C4C29E999055AECF40AC5EC1DC75EA94A6A17A4F5AC24CF2E5BD3AC5F5AED005C502678CA253CA557D46C844F1D3348CF04CE7396E7E3z0l1B)" 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».

В нарушение пункта 48 Требований №921 неверно указывается кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер квартала.

В нарушение пункта 5 Требований №921 указаны неверные или неполные сведения о кадастровом инженере.

В Акте согласования не указана должность представителя юридического лица в соответствии с п. 83 Требований №921.

В представленной XML-схеме приведены неполные сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах образуемого (уточняемого) земельного участка, в нарушение пункта 35 Требований №921.

В межевом плане не указаны наименование и реквизиты документа о предоставлении данных федерального картографо-геодезического фонда о пунктах государственной геодезической сети, использованных при подготовке межевого плана в нарушение пункта 31 Требований №921. Также ошибкой (и основанием для приостановления) является использование менее чем трех пунктов ГГС.

В нарушение пункта 29 Требований №921 в межевом плане отсутствует согласие заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных, в случаях, когда заказчиком является физическое лицо.

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 п.3 статьи 11.2 главы 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В составе приложений межевого плана отсутствуют документы, подтверждающие местоположение уточненных границ земельного участка или документы, включенные в состав приложения не подтверждают местоположение уточненных границ земельного участка (часть 10 статьи 22 Закона о регистрации).

В представленном межевом плане 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 представленной ХМL-схеме не указан кадастровый номер земельного участка улично-дорожной сети, посредством которого обеспечивается доступ к образуемым земельным участкам (п.56 Требований №921).

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

В нарушение пункта 11 Приказа 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) в подготовленный для цели кадастрового учета части объекта недвижимости технический план включены не все, предусмотренный законом разделы. Так, наряду с разделами технического плана, указанными в пункте 11 Требований №953 (общие сведения о кадастровых работах; исходные данные; характеристики помещений, машиномест в здании, сооружении (в случаях, предусмотренных пунктом 9 Требований №953); заключение кадастрового инженера; чертеж; план этажа (этажей); приложение), в случае учета части объекта, в обязательном порядке следует включать разделы, указанные в пункте 14 Требований №953(сведения о выполненных измерениях и расчетах; сведения о части (частях) объекта; схема геодезических построений (кроме технического плана помещения); схема).

В нарушение пункта 17 Требований №953 технический план подготовлен на ненадлежащий объект, в части подготовки технического плана на весь объект, часть которого арендуется. Так, если оформляется договор аренды одного помещения, расположенного в подвале многоэтажного здания и здание поставлено на кадастровый учет, то технический план должен быть подготовлен в отношении всего объекта (здания), с приложением поэтажных планов всех этажей и обозначением части (помещения в подвале), которая передается в аренду. Такое же требование применяется в отношении помещений.

В нарушение части 5 статьи 44 Закона о регистрации в качестве части объекта недвижимости в техническом плане выделяются части комнат, не ограниченные ограждающими строительными конструкциями (то есть не имеющие физических стен с условными границами), или не являющиеся смежными.

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

В нарушение пункта 8 Требований №953 ненадлежащим лицом подписана декларация об объекте недвижимости.

В нарушение требований приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машиномест» в представленном техническом плане, размеры машиноместа не соответствуют установленным законодательством требованиям.

В нарушение положений пункта 26 Требований №953, в техническом плане неверно указаны дата подготовки межевого плана и сведения о кадастровом инженере.

В нарушение пункта 25 Требований №953 в приложение к техническому плану не включено согласие заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных, в случае если реквизит «2» раздела технического плана «Общие сведения о кадастровых работах» заполняется в отношении физического лица.

В нарушение подпункта 7 пункта 43 Требований №953 неверно указан адрес объекта. В соответствии с требованиями ФИАС (федеральной информационной адресной системы), адрес объекта должен быть указан в структурированном виде. При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта, сведения о его местоположении следует структурировать до максимально возможного уровня. В поле «Иное» (Other) указывается только дополнительная часть адреса, которую невозможно структурировать, в том числе с учетом сведений, содержащихся в представленных заказчиком кадастровых работ документов.

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 требований частей 11, 11.1 статьи 24 Закона о регистрации, пункта 20 Требований №953 в представляемых технических планах не включены декларация, составленная и заверенная правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а так же [уведомления](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/#dst2580) застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома [предельным параметрам](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/#dst100606) разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным [правилами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7b81874f50ed9cd03230f753e5c5a4b03ef9092d/#dst100464) землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления).

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.