|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

О проведении анализа принятых решений о приостановлении в осуществлении

государственного кадастрового учета за первый квартал 2021 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 и (или) государственной регистрации прав.

 По итогам анализа принятых решений о приостановлении за первый квартал 2021 выявлены следующие ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами.

 Так, с 01.01.2021 вступил в силу Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

Вместе с тем, кадастровые инженеры при проведении кадастровых работ до сих пор руководствуются Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 марта 2016 № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения", который утратил силу с 01.01.2021.

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) 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 Единого государственного реестра недвижимости (далее-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 пункта 31 части 1 статьи 26 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».

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

 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 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 (пункт 56 Требований №921).

 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 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 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), 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, машино-мест 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 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 представленных технических планах, размеры машино-места не соответствуют требованиям, установленным Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-мест».

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 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 50 Требований №953 в техническом плане здания (многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем) площадь нежилых помещений не соответствует площади нежилых помещений, офисов, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. Кадастровым инженером не дается достаточного объяснения таких разночтений.

 В нарушение пункта 34 Требований №953 планы помещений оформляются на поэтажных планах, являющихся частью проектной документации, но перегружены проектной информацией (оси, разрезы и т.п.) и не содержат специальных условных знаков (двери, окна и т.п.).

 В нарушение пункта 43 Требований №953 в техническом плане неверно формируются сведения о нежилых помещениях, помещениях, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме.

 В нарушение пункта 43 Требований №953 адрес помещений в здании многоквартирного дом указывается не корректно.

 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.