

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

11.07.2023 № 14-19395/23

на № _____ от _____

О направлении основных замечаний к
межевому плану/техническому плану

Саморегулируемым
организациям
кадастровых инженеров

(согласно рассылке)

Уважаемые руководители!

Управление Росреестра по Иркутской области (далее-Управление) направляет информацию о систематических, в том числе, типичных в Иркутской области нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке результатов кадастровых работ, сформированную по результатам анализа мониторинга нарушений, допущенных кадастровыми инженерами, за II квартал 2023 года.

Стоит отметить, что систематические, типичные нарушения кадастровых инженеров при подготовке межевых и технических планов распределяются следующим образом:

▪ **в отношении земельных участков:**

- по 2 нарушения, предусмотренных п. 20 ч. 1 ст. 26 законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) приходится на выявленное замечание:

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В данном случае кадастровому инженеру необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом

Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее - Требования к подготовке межевого плана), и представить один из вариантов межевого плана:

1) в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер);

2) в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения, необходимые для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер). (При этом в указанном случае органом регистрации прав будет принято решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий.)

При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона о регистрации устраняет данную реестровую ошибку.

➤ 1 нарушение, предусмотренное п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

- нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее - Закон № 221-ФЗ).

В таком случае необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана и осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

▪ **в отношении объектов капитального строительства:**

➤ по 2 нарушения, предусмотренных п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в техническом плане в нарушение п.51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее-Требования) в разделе «Характеристики объекта недвижимости» необоснованно указано наименование объекта.

В целях устранения нарушений кадастровому инженеру необходимо подготовить технический план в соответствии с Требованиями к его подготовке.

В соответствии с п.51 Требований к подготовке технического плана в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются в том числе наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта

незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом положений части 18 статьи 70 Закона о регистрации.

Положения данной нормы применяются исключительно в случае изменения содержащегося в ЕГРН наименования объекта капитального строительства или внесения в ЕГРН сведений о наименовании в отношении объектов и на основании сведений или документов, указанных в данной норме в отношении:

- зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;
- здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;
- автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

Учитывая изложенное, если технический план в отношении здания, подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, основания для включения в такой технический план сведений о наименовании этого здания отсутствуют.

Согласно части 19 статьи 70 Закона о регистрации сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Необходимо обратить внимание на пункт 11 части 5 статьи 8 Закона о регистрации, согласно которому характеристика объекта недвижимости (нежилое здание, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж) является не наименованием, а назначением объекта учета.

- 1 нарушение, предусмотренное п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в техническом плане отсутствуют сведения (реквизиты) проекта перепланировки помещения, в состав технического плана не включен акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме.

В связи с чем необходимо подготовить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана с учетом указанных замечаний, включить в состав технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения.

- 1 нарушение, предусмотренное п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на

строительство (часть 8, 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, Требования к подготовке технического плана).

Таким образом, для устранения данного нарушения кадастровому инженеру необходимо предоставить технический план в соответствии с Требованиями к его подготовке, включив в состав технического плана разрешение на строительство.

В целях исключения возможных нарушений при подготовке кадастровыми инженерами межевых и технических планов в будущем и снижения доли решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами возглавляемых Вами организаций, данную информацию, в том числе и рекомендации по корректной подготовке межевых и технических планов.

Заместитель руководителя



О.В.Арсентьева