**Мониторинг выявленных нарушений обязательных требований при осуществлении кадастровой деятельности**

Управлением с 2018 года проводится анализ решений о приостановлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав и (или) об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав.

В соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18 Управление на постоянной основе информирует саморегулируемые организации кадастровых инженеров о выявленных нарушениях законодательства в области кадастровой деятельности, допускаемых при подготовке соответствующих документов.

За первый квартал 2022 года Управлением проанализировано 1065 позиций (ошибки). Данная информация группируется в разрезе саморегулируемых организаций кадастровых инженеров на аналитическую информацию, содержащую сведения о типовых ошибках, и информацию о выявленных нарушениях действующего законодательства.

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров по фактам нарушения действующего законодательства проводятся проверки, результаты рассмотрения обращений на дисциплинарных комитетах доводятся до Управления. Так в I квартале 2022 были приняты меры дисциплинарного воздействия в виде замечаний в отношении 8 кадастровых инженеров и предупреждение в отношении 1 кадастрового инженера.

Среди основных причин, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета по пунктам части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а в дальнейшем и для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае не устранения причин приостановления) можно выделить следующие (наиболее часто встречающиеся) замечания:

1. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, уточнении границ и (или) площади земельных участков (нарушение Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования №921)):

- в межевом плане не указан кадастровый номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, либо указан кадастровый номер помещения, что не соответствует пункту 35 Требований №921;

- при нанесении границ земельного участка на кадастровую карту выявлено пересечение границ земельных участков (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации), такая ошибка возникает вследствие использования не актуальных сведений ЕГРН о смежных земельных участках (пункты 2, 21 Требований №921);

- в межевых планах отсутствуют документы, позволяющие определить местоположение земельного участка, либо увеличение площади документально не обосновано (пункты 22, 25, 70 Требований №921);

- в разделе «заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации, местоположения уточненных границ, способы закрепления земельных участков, в том числе, при подготовке межевых планов в связи с исправлением реестровых ошибок (пункты 13, 69, 70 Требований №921);

- в межевом плане (в XML-файле) содержатся противоречивые сведения или неверно заполнены, либо не заполнены элементы XML-файла;

- межевой план не прошел форматно-логический контроль, погрузка не осуществлена (пункт 18 Требований №921);

- граница земельного участка не согласована с правообладателями смежных земельных участков или при участии в согласовании представителя заинтересованного лица не указаны реквизиты и наименование документов, подтверждающих полномочия представителя (пункты 83, 84, 85, 87 Требований №921);

- 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 (пункт 51 Требований №921, статья 11.2 Земельного кодекса РФ).

2. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства, уточнении границ и (или) площади объектов капитального строительства (нарушение Требований, 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 техническом плане не указан кадастровый номер земельного участка или указан неверно (пункт 43 Требований №953);

- в техническом плане в XML-файле содержатся противоречивые сведения или неверно заполнены, либо не заполнены элементы XML-файла;

- технический план не прошел форматно-логический контроль, погрузка не осуществлена (пункт 21 Требований №953);

- в составе технического плана отсутствует информация о проектной документации (проекте перепланировки и т.д.) на основании которой подготовлен технический план;

- в техническом плане год завершения строительства отличается от года завершения строительства, указанного в декларации либо в разрешении на ввод (в случае произведённой реконструкции);

- электронный образ документа, включенного в состав технического плана не обеспечивает визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1;

- при осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости, введенного в эксплуатацию разрешением на ввод, предоставляется иной технический план (не тот который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод);

- в техническом плане неверно или некорректно отображен контур здания (пункт 34 Требований №953);

- в техническом плане координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указаны в виде разомкнутой линии (пункт 34 Требований №953).

3. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке акта обследования в результате выполнения кадастровых работ в целях представления в орган регистрации прав заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения машино-места, объекта незавершенного строительства (нарушение Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке"):

- в представленных актах обследования отсутствует уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства;

- акт не подтверждает прекращение существования объекта;

- указаны не актуальные сведения о кадастровом номере прекратившего существование помещения;

- акт обследования не соответствует по форме и (либо) содержанию.

4. Типовые технические ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при постановке на государственный кадастровый учет, уточнении границ и (или) площади объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), при наличии которых не осуществляется погрузка межевого/технического плана:

- кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок/объект капитального строительства, указан с ошибкой или неверно указан кадастровый номер объекта недвижимости;

- неверно указан способ образования объекта недвижимости;

- неверно указана система координат;

- неверно указано имя межевого/технического плана;

- при указании координат объекта недвижимости его контур не замкнут.