



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
(по списку)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве  
(Управление Росреестра по Москве)

### ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>  
тел. 8 (495) 957-69-57

11 ИЮЛ 2022 № 13464/2022  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О систематических, в том числе  
типичных нарушениях, допускаемых  
кадастровыми инженерами при  
осуществлении кадастровых работ

Уважаемые руководители!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) во исполнение пункта 1 поручения Руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии О.А. Скуфинского от 22.04.2022 № ОС-035/22 (далее – Поручение) с учетом разъяснений к Поручению, содержащихся в Протоколе Росреестра от 20.05.2022 № ТГ/032-ПР/22, два раза в месяц осуществляется направление в саморегулируемые организации кадастровых инженеров (далее – СРО КИ) информации о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ, по форме согласно приложению № 1 к Поручению.

Во исполнение пункта 2 Поручения Управление обобщило информацию за II квартал 2022 года о систематических, в том числе типичных нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ на территории города Москвы.

По результатам анализа поступивших в Управление документов, подготовленных кадастровыми инженерами, и принятых по ним решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и государственной регистрации прав за II квартал 2022 года было выявлено 8 систематических (в том числе типичных) и наиболее распространенных ошибок кадастровых инженеров, допущенных при подготовке межевых и технических планов,

которые попадают в перечень основных замечаний, указанных в Приложении 2 к Поручению, требования к подготовке которых установлены федеральными законами и утверждены приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к приказу № 921), от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к приказу № 953).

Исходя из анализа, проведенного Управлением, среди причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении/отказе в проведении учетно-регистрационных действий, можно выделить следующие систематические, в том числе типичные, нарушения:

1. Наибольшее количество ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана (далее – МП), связано со следующими нарушениями:

- в МП отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства (п. 35 Требований к приказу № 921, п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости));

- нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП 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 (п. 70 Требований к приказу № 921, п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам (п. 55, 56 Требований к приказу № 921, п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

2. Наибольшее количество ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов (далее – ТП), связано со следующими нарушениями:

- в ТП указаны не все земельные участки, на которых расположен объект капитального строительства (пп. 4 п. 43 Требований к приказу № 953, п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- адрес объекта недвижимости указан в ТП не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (пп. 7 п. 43 Требований к приказу № 953, п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом о недвижимости (п. 19 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости).

Помимо вышеуказанных причин, на территории города Москвы также выявлены иные замечания, не включенные в перечень основных замечаний, указанных в Приложении 2 к Поручению.

Из них нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке МП:

- некорректно приведены сведения об адресе объекта недвижимости (п.49 Требований к приказу № 921, п.7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков путем перераспределения, объединения земельных участков или раздела земельного участка не уточнено местоположение границ исходных земельных участков (п. 20 Требований к приказу № 921, приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, согласно которому средняя квадратическая погрешность положения характерной точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов – не более 0,10 м, п.7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков неверно указан вид разрешенного использования образуемого земельного участка (п. 51 Требований к приказу № 921, п.7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости);

- при осуществлении кадастровых работ в целях образования земельных участков путем перераспределения, объединения земельных участков или раздела земельного участка в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» неверно приведено обозначение границ земельных участков (п. 78 Требований к приказу № 921, п.7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости).

Также из нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке ТП:

- в представленном ТП – неверно отображен контур объекта недвижимости (п. 34, п. 66 Требований к приказу № 953, п.7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости).

Все вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости, что влечет необходимость направления государственными регистраторами Управления дополнительных запросов, затягиванию государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, увеличению сроков предоставления данных услуг.

Следует отметить, что основной причиной выявленных систематических нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке МП и ТП, является использование кадастровыми инженерами в своей работе неактуальных сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Использование неактуальных сведений ЕГРН в большинстве случаев приводит к наличию пересечений границ между земельными участками, нарушениям при согласовании местоположения границ земельных участков, невозможности корректного указания в МП сведений об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке, невозможности указания в ТП всех земельных участков, в границах которых расположен объект недвижимости, а также к нарушениям при подготовке графической части ТП и МП.

Во исполнение пункта 2 Поручения, а также в целях снижения количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, повышения качества предоставляемых государственных услуг, повышения профессионализма кадастровых инженеров, формирования привлекательного инвестиционного климата в городе Москва и с учетом ч. 8 ст. 30 Закона о кадастровой деятельности Управление доводит данную информацию с целью реализации СРО КИ функций контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.



С.В. Исмуц