

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ)

(электронной почтой по списку)

Сысольское шоссе, 1/4, г. Сыктывкар,  
Республика Коми, 167981  
тел./факс (8212) 28-76-56 / 20-12-42  
E-mail: [gosreg@r11.rosreestr.ru](mailto:gosreg@r11.rosreestr.ru)  
<https://rosreestr.gov.ru>

30.09.2022      09-008850/22  
на №                      от

Управление Росреестра по Республике Коми в рамках осуществления мероприятий по снижению количества решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий направляет информацию по выявленным в результате проверки Управления и текущего мониторинга в третьем квартале 2022 о допускаемых ошибках кадастровыми инженерами при подготовке технического, межевого планов, актов обследования.

1. В нарушение пункта 3 статьи 11.2 ЗК (целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Согласно пункту 52 Требований к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования № П/0592) вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации) образуемым земельным участкам присваивается иное разрешенное использование.

2. Использование, согласно пункту 38 Требований № П/0592, (выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей зависит от точности определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования) аналитического метода определения координат при отсутствии в ЕГРН сведения о смежных земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть

точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части с учетом требований Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона № 218-ФЗ). Однако при этом сумма площадей образованных земельных участков не соответствует площади исходного.

4. Отсутствие в межевом плане согласия арендаторов исходных земельных участков при образовании земельного участка путем объединения двух земельных участков, предоставленных в аренду.

5. В нарушение части 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закона № 221-ФЗ) границу смежного земельного участка согласовывает председатель садоводческого товарищества, при этом включенный в состав приложения межевого плана протокол общего собрания, не содержит информации о наделении его такими полномочиями.

6. В нарушение пунктов 22, 33 Требований П/0592, в реквизит «1» раздела «Исходные данные» межевых планов не включаются реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (не используются сведения ЕГРН).

7. В нарушение пункта 9 статьи 11.10 ЗК подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме документа на бумажном носителе не в целях их предоставления гражданам.

8. В нарушение пункта 49 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные Приказом Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Требований № П/0082) площадь здания определена не в соответствии с Требованиями, т.к. равняется сумме общей площади жилых и нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме.

9. В нарушение пунктов 39, 42 Требований № П/0082 в разделе «Сведения о характерных точках контура здания» технического плана указываются сведения только о наземном контуре, при этом согласно графической части технического плана здание имеет наземный и надземный контуры с различной конфигурацией или в техническом плане указываются сведения только о наземном контуре, при этом согласно графической части технических планов здания имеют несколько контуров с различной конфигурацией.

10. В техническом плане площадь объекта, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.

11. Технический план подготовлен на сооружение (дождевая канализация, канализация, водопровод) на основании разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, выданных в отношении многоквартирных домов. Проектная документация в отношении сооружений, свидетельствующая о создании их в качестве самостоятельных объектов недвижимости, в состав технических планов не включена, технические планы подготовлены на основании частей рабочей документации, разработанных в отношении многоквартирных домов.

12. В нарушение пунктов 23, 26 Требований № П/0082 указанные в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» даты

подготовки кадастровыми инженерами окончательной редакции технических планов (даты завершения кадастровых работ) не соответствуют датам заверения технических планов усиленной квалифицированной электронной подписью кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя



Н.Т. Мирон