

## Анализ типовых ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении ими кадастровой деятельности

Наибольшее количество кадастровых инженеров осуществляющих деятельность в Рязанской области, входят в состав следующих саморегулируемых организаций:

- Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»;

- Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров»;

- Ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров».

Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, являются систематическими и неизменными на протяжении значительного периода времени.

Наиболее распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ими межевых и технических планов, актов обследования, возникают по основаниям, предусмотренным пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). В том числе выявляются нарушения требований, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, от 18.12.2015 № 953, от 20.11.2015 № 861 (далее - Требования).

Основные ошибки:

- межевой план, технический план, акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных/отсутствует ЭЦП кадастрового инженера;

- отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка; не приведены сведения, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет;

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование размера образуемого земельного участка, не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, не указаны реквизиты документов устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры земельных участков и ссылка на источник их официального опубликования;

- в разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства либо данные сведения использованы не в полном объеме;

- адрес объекта недвижимости внесен в технический план/межевой план не структурировано, не в соответствии со сведениями ФИАС;

- не указан/неверно указан ОКС, расположенный на земельном участке;

- несоответствие сведений о площади объекта учета (объект

капитального строительства) в представленных документах (декларация, техпаспорт, технический план, поэтажный план);

- в состав технического плана не включены копия необходимых документов, которые должны включаться в состав Приложения;

- в представленных документах отсутствует свидетельство о допуске к указанным видам работ;

Также, часто выявляются ошибки, предусмотренные пунктами 20, 25, 27, 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

По пункту 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации основной ошибкой является недостаточный анализ кадастровой основы: сведения о правообладателях и кадастровых номерах смежных с объектом учета земельных участков, указанные в разделах межевого плана, не соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН.