**ДОКЛАД**

**на тему:**

**«Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов и технический планов».**

Доклад подготовила: Кукса Татьяна Владимировна, главный специалист-эксперт отдела государственной регистрации недвижимости № 2 Управления Росреестра   
по Алтайскому краю

Дата: 26.05.2022

**1. В каких случаях кадастровые инженеры могут представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав**

В настоящее время наблюдается поступление обращений от кадастровых инженеров для осуществления государственного кадастрового учета. Случаи, предусматривающие возможность кадастровых инженеров обращаться   
с соответствующими заявлениями установлены законом и имеют исчерпывающий перечень.

Обращаю Ваше внимание, что осуществление государственного кадастрового учета возможно **на основании заявления кадастрового инженера, но только**   
**в случаях, установленных федеральным законом** (пункт 6 части 1, пункт 5 части 2 статьи 15 Закона N 218 ФЗ).

Поскольку иногда поступают заявления от кадастровых инженеров об осуществлении государственного кадастрового учета в случаях,   
НЕ предусмотренных законом, остановимся на данных полномочиях подробнее.

Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений   
в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", согласно которой, в случае образования **земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом** обращаться с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав (кроме органа власти, на которого возложена данная обязанность), вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа   
от уполномоченного органа.

Федеральным законом N 120-ФЗ внесены изменения и в Земельный кодекс Российской Федерации:

В статье 39.15 «Предварительное согласование предоставления земельного участка» в подпункте 12 пункта 9 указано:

«*В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, то* ***в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:***

***право заявителя или кадастрового инженера*** *обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности   
на испрашиваемый земельный участок».*

В прежней редакции такое право было только у заявителя. **Обращаю Ваше внимание, что обращаться в данном случае без доверенности можно только   
в случае, если это прямо указано в решении о предварительном согласовании**.

Пункт 5 статьи 39.26 ЗК (Статья 39.26. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося   
в государственной или муниципальной собственности) дополнен предложением следующего содержания: "*Государственный кадастровый учет указанной части земельного участка может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа в случае, если такие полномочия кадастрового инженера предусмотрены договором подряда на выполнение кадастровых работ в связи   
с образованием указанной части земельного участка*".

Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ также внесены изменения   
в статью 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ), которая дополнена частью 2.1.

Частью 2.1. ст. 36 Закона №221-ФЗ установлены случаи, при которых кадастровый инженер вправе представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке Законом N 218-ФЗ.

«*2.1. Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 настоящего Федерального закона, или работника юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ   
"О государственной регистрации недвижимости",* ***в случаях, если:***

*1) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях образования земельных участков и заказчиком кадастровых работ является либо собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование;*

*2) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных участков и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка, границы которого уточняются, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет;*

*3) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой акта обследования и заказчиком кадастровых работ является либо собственник прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, либо принявший наследство наследник физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, либо собственник земельного участка, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, если собственник этих объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица);*

*4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,   
без предоставления или установления сервитута.*

*В случаях, предусмотренных настоящей частью,* ***документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера*** *- индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав,* ***являются договор подряда*** *на выполнение кадастровых работ* ***и (или) справка с места работы****, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица,* ***а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов*.**»

Заявление и прилагаемые к нему документы могут предоставляться в орган регистрации прав в соответствии с положениями части 1 статьи 18 Закона N 218-ФЗ либо в форме документов на бумажном носителе либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом.

**Росреестр считает необходимым отметить**, что указанные в части 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы **не предназначены для включения в приложение межевого плана, технического плана, акта обследования, являются самостоятельными документами, прилагаемыми к заявлению с целью подтверждения правомочий на обращение в орган регистрации прав.**

Таким образом, предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона N 218-ФЗ, в том числе частью 9 статьи 21 Закона N 218-ФЗ, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

1. **Необходимо ли предоставлять правоустанавливающие документы на земельные участки в случае постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности подземных линейных сооружений**

На прошлой встрече мы затронули проблему, которая возникает при постановке на государственный кадастровый учет **подземных сооружений в части необходимости оформления правоустанавливающих документов на земельные участки, по которым проходит данное подземное сооружение**.

Согласно п. 6 ст. 90 Земельного кодекса РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения **наземных** объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов

2) размещения **наземных** объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

В силу п. 8 ст. 90 Земельного кодекса РФ **на земельные участки, где размещены подземные объекты** трубопроводного транспорта, **относящиеся к линейным объектам**, **оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном настоящим Кодексом, не требуется**. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

Исходя из приведенных положений Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков для эксплуатации объектов недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти объекты являются наземными.

Позиция Минэкономразвития России, изложенная в письме **от 04.03.2016   
N 6013-ПК/Д23и** "О порядке осуществления государственной регистрации прав на сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения" следующая:

- **необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения**, в том числе сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, **земельным законодательством   
не предусмотрена.**

Указанная позиция также поддержана на межведомственном совещании, состоявшемся в Минэкономразвития России 19 февраля 2016 г. с участием представителей Минтранса России, Минэнерго России, Росреестра, Росавтодора и Роснедр (протокол совещания от 19 февраля 2016 г. N 11-ПК).

Таким образом, если из проектной документации, заключений органов, уполномоченных выдавать разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, следует, что сооружение представляет собой совокупность наземных и подземных элементов, то представление на государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимости правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется, независимо от того, находятся ли такие земельные участки в государственной, муниципальной собственности либо в частной собственности.

Аналогичная позиция изложена и в [Письме](consultantplus://offline/ref=C9FD05899CB7B76946EEBA4850240005C6B1CDA86F9AF9EAC6D1F6405FA7D69E8AE67DE83467996F669CF15096C1FBK1l6I) Минэкономразвития России от 26.04.2018 N Д23и-2215.

Обращаю внимание, что если сооружение расположено на нескольких земельных участках, то в таких случаях просьба в техническом плане, в разделе «Заключение кадастрового инженара» указывать по каким земельным участкам сооружение расположено над поверхностью, а по каким под поверхностью земли.

1. **Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, при подготовке межевых и технических планов**

Анализируя причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета на основании межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами можно выделить следующие типичные ошибки:

1) - в акте согласования местоположения границ земельного участка границы уточняемого земельного участка согласовываются не всеми правообладателями (н-р: согласовывает орган местного самоуправления, а по сведениям ЕГРН земельный участок принадлежит физическому лицу. Обращаю внимание, что если у земельного участка несколько правообладателей, то в согласовании местоположения границ земельного участка должны участвовать все собственники земельного участка.

*Напоминаю, что в соответствии со ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) "О кадастровой деятельности" Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:*

*1) собственности;*

*2) пожизненного наследуемого владения;*

*3) постоянного (бессрочного) пользования;*

*4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).*

*От имени правообладателей вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.*

В соответствии с п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ если, при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков, то данное нарушение является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

**Для устранения именного данного нарушения всегда требуется время,   
а сроки оказания услуги ограничены законом.**

Кроме того, обращаю Ваше внимание, что Федеральным законом от 01.05.2022 №124-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" **с 01 мая 2022** сроки оказания государственной услуги в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и (или) в отношении зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, расположенных на таких земельных участках сокращены **до трех рабочих дня** с даты приема заявления на осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав – если заявление подается в непосредственно в орган регистрации прав и до **пяти рабочих дней** с даты приема заявления многофункциональным центром.

Таким образом, в случае установления и направления государственным регистратором кадастровому инженеру замечаний в части нарушения согласования границ (в случае если для этого потребуется значительное время) рекомендуем приостанавливать по собственной инициативе (если обращение подает кадастровый инженер) или пояснять заказчику работ о необходимости приостановить осуществление государственного кадастрового учета по собственной инициативе (если заявление подается непосредственно заказчиком).

2) – допускаются ошибки при заполнении декларации об объекте капитального строительства, очень часто указываются неверные сведения о годе постройки и материале стен (при этом изменение данных характеристик не указаны в виде работ).

Ф[орма](consultantplus://offline/ref=3D6A9CB66C4635068092E96A83A754FBC48D0458A7534D5B7F1762030DFAC15AC0A35201901693D7FFd9K) *декларации*, [требования](consultantplus://offline/ref=3D6A9CB66C4635068092E96A83A754FBC48D0458A7534D5B7F1762030DFAC15AC0A3520190169DD0FFdDK) к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (Приложения №№ 3, 4 к Приказу).

Декларация в форме бумажного документа должна быть прошита и скреплена подписью лица, заполнившего декларацию. Подпись и расшифровка подписи лица, заполнившего декларацию, проставляется на обороте последнего листа декларации с указанием даты подготовки декларации (п. 8 Требований).

Обращаю Ваше внимание, что если правообладателями являются участники общей собственности, в Декларации указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в [реквизите "6"](consultantplus://offline/ref=F4F2091BCCD94C92A88C6F82EBC01EBB40B96567F3667FBE0281B7C22F6CB601313DF8A31D0FF4724CA8EB9296E81D77BCAF573424B2D7BDrFL6B) указывается "список приведен в приложении на листах". Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

На практике возникает вопрос, кто должен подписывать декларацию, если собственником является несовершеннолетний ребенок.

В соответствии с гражданским законодательством за детей в возрасте до 14 лет подписывает декларацию законный представитель, а дети в возрасте от 14 до 18 лет подписывают декларацию самостоятельно, но с письменного согласия родителей. При этом в реквизите «6» Декларации должны быть указаны сведения о несовершеннолетнем правообладателе, а на последнем листе декларации расписывается законный представитель (в случае если ребенку нет 14 лет) с расшифровкой (кто он и за кого расписывается), а несовершеннолетний от 14 до 18 лет расписывается самостоятельно, при этом его законный представитель пишет «согласен» и также расписывается.

3) - в соответствии с требованиями статьи 24 Закона представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной документации (копий такой документации) НЕ осуществляется, однако при этом законодатель указал на НЕОБХОДИМОСТЬ указывать в техническом плане сведения о такой документации. Сведения из такой документации должны включаться, как и в текстовую, так и в графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений. В нарушение указанного требования закона – при подготовке технического плана кадастровыми инженерами не указываются реквизиты такой проектной документации в текстовой части (в разделе «Исходные данные»).

4) – согласно Требований к подготовке межевого плана, утверждённых Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 в межевом плане должен быть указан кадастровый номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (в том числе как в отношении вновь образованного, так и в отношении земельного участка у которого уточняются границы или исправляется реестровая ошибка). В нарушение указанного требования зачастую кадастровым инженером указываются не все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, в том числе и те, которые содержаться в государственном реестре недвижимости. Напоминаю, что в соответствии со ст. 22 Закона межевой план представляет собой документ, в котором должны быть указаны не только новые необходимые сведения, НО и воспроизведены определенные сведения, которые уже внесены в Единый государственный реестр недвижимости, а для этого необходимо как минимум запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке.

5) – в настоящее время продолжают поступать межевые планы, подготовленные в связи с уточнением местоположения и площади **земельных участков, уже прошедших процедуру уточнения** (границы которых установлены в соответствии с требованиями закона) (такие межевые планы встречаются уже намного реже, но все-таки еще имеют место быть).

Процедура уточнения проводится только в отношении земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством, когда площадь внесена в ЕГРН без проведения межевых работ.

В случае если участок является учтенным, повторно уточнять его границы и площадь ссылаясь на то, что данные границы существуют на местности пятнадцать и более лет и изменение площади не превышает установленный минимум –   
НЕ предусмотрено действующим законодательством.

Напоминаю, что в случае если изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ – то данное обстоятельство в силу п. 31 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Для случаев неверного установления границ законом предусмотрена возможность исправления реестровой ошибки в порядке статьи 61 Закона 218-ФЗ.

*При этом* - в [разделе](consultantplus://offline/ref=B351CBF27B2EE4159DC288082EF811729227A6342763749721355ADC5D650F1AF63B7093F0A0A0E5b720A) межевого плана *«Заключение кадастрового инженера»*   
в обязательном порядке приводится обоснование в чем именно заключается ошибка, кем и когда она допущена, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки, с приложением документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения.

В ст. 39.28 Земельного кодекса РФ закреплены положения, регламентирующие случаи осуществления перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Таким образом, если Вы установили, что земельный участок является учтенным и при его постановке (уточнении) не было допущено реестровой ошибки, необходимо рекомендовать заявителю обратиться в Комитет по земельным ресурсам с заявлением о рассмотрении вопроса о возможности заключения соглашения о перераспределении земельных участков.

6) - одним из оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета является непредставление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В настоящее время имеются решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета по инициативе государственного регистратора прав в связи с отсутствием в представленных документах **письменного решения о согласовании с** сетевыми организациями строительства либо реконструкции объекта недвижимости (*при этом заявители отказываются приостанавливать по собственной инициативе ссылаясь на то, что при подготовке технического плана их об этом не предупредили*).

В п.10 раздела III Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" указано, что в пределах охранных зон **без письменного решения о согласовании** сетевых организаций юридическим и физическим лицам **запрещаются:** **строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений**.

Для получения письменного решения о согласовании заинтересованные лица должны обратиться с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению).

Актуальную информацию о том, находится ли земельный участок, на котором осуществлено строительство или реконструкция объекта недвижимости, к охранной зоне можно получить, заказав выписку из ЕГРН. В графе «Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута» - будет указана актуальная информация на день получения выписки.

Если в ЕГРН внесены сведения что объект недвижимости (или земельный участок, на котором расположен такой объект) располагается в зоне с особыми условиями использования территории: - то необходимо внимательно проанализировать указанные ограничения и в случае необходимости – заранее уведомить заказчика работ о необходимости получения согласия необходимых организаций или органов власти прежде чем обращаться с заявлением в орган регистрации прав.

Это касается не только охранных зон электросетевого хозяйства, но и объектов культурного наследия; ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в пределах подзон приаэродромной территории (например: *в седьмой зоне запрещено любое строительство, а в четвертой при определенных условиях, если дома из железобетона, дома с металлическими крышами размещены ближе чем 300 м от места установки антенны приводной радиостанции допускается только при наличии заключения* ***уполномоченной организации гражданской авиации****, подтверждающего отсутствие влияния таких объектов на работу средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи).*

Получение согласия (разрешения) от иных организаций или органов также требует временных затрат, что и приводит к приостановлению осуществления государственного кадастрового учета.

7) - последнее время очень часто при загрузке межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ устанавливается пересечения с другим земельным участком или земельными участками, что является основанием для приостановления. Убедительная просьба подготавливать межевые планы на основе кадастрового плана соответствующей территории.

8) - в случае, если при постановке на учет, уточнении местоположения земельного участка будет установлено, что его границы пересекаются с населенным пунктом (или муниципальным образованием) то в обязательном порядке в исходных данных межевого плана (п. 1 «Перечень документов, используемых при подготовке межевого плана») указывается документ (письмо) от органа местного самоуправления (на территории которого образован или уточняется земельный участок), что земельный участок не выходит за пределы населенного пункта (муниципального образования), поскольку установлена ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта (муниципального образования) в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Также прошу обратить Ваше внимание, что в документе, подтверждающем наличие такой ошибки должен быть указан земельный участок, который является объектом кадастровых работ (в случае если земельный участок уточняется – должен быть указан кадастровый номер, а в случае если земельный участок образовывается – то его адрес (местоположение) и площадь. Общая формулировка о том, что в границах населенного пункта имеется ошибка, не обосновывает пересечение с границами населенного пункта конкретного земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ.

Если такого обоснования нет – это основание для приостановления в силу **п. 27 ч. 1 ст. 26 Закона** *(границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости).*

*9) –* В представленных межевых планах не всегда указаны сведения о доступе. В соответствии с п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета.

Согласно п. 9 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» раздел "Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам" включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ.

Согласно п.55 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение.

10) – При подготовке межевого плана на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в приложение межевого плана включается схема, не соответствующая требованиям закона.

В силу п. 12 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ требования к подготовке схемы расположения земельного участка устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 утверждены Требования к подготовке схемы расположения земельного участка и земельных участков на кадастровом плане территории (далее- Требования).

Согласно п. 6 Требований в схеме расположения земельного участка приводятся: - сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и тому подобное), наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка.

На практике встречаются случаи, когда в Приложение межевого плана включена схема расположения земельного участка, которая не содержит сведения о виде документа, которым эта схема утверждена, а также не указано наименование уполномоченного органа, дата и номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка.

В силу п. 15 Требований схема расположения земельного участка в форме электронного документа должна быть заверена усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердившего такую схему (издавшего приказ, постановление, решение). Зачастую в нарушение указанного требования в приложение Межевого плана не включается УКЭП уполномоченного лица.

**По вопросу исправления реестровой ошибки в отношении земельных участков, образованных в установленном законом порядке в соответствии с утвержденной схемой** расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=94F0C82188D258C3444D00B3592B430AD4CA6539008C0658B73665EB8EEF6498B6856BED9BE32C22B2E057BD6FC644AD5381AB0772ECS0ABC) Российской Федерации, отмечаем следующие положения закона.

Оформление межевого плана по результатам кадастровых работ в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка осуществляется с учетом ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[1]](#footnote-1),   
п. 70 Требований к подготовке межевого плана.

В соответствии с ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из **сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.**

Согласно п. 22 Требований в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в случае подготовки межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, **образованного в соответствии с вышеуказанными документами**, считаем необходимым внесение изменений в документы, определявшие в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка при его образовании.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.

1. Далее – Закон № 218-ФЗ [↑](#footnote-ref-1)