*Информация главного специалиста-эксперта*

*Межмуниципального Рубцовского отдела Управления*

 *Красновой И.В.*

Доклад по теме «Ошибки кадастровых инженеров при подготовке технических и межевых планов»

Ошибки, которые допускают кадастровые инженеры при составлении документов (Межевых, технических планов, Актов обследования), неизбежно становятся причинами приостановления государственного кадастрового учета.

Давайте сначала рассмотрим **ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов**.

1) Самая первая и которая касается как Технических так и межевых планов - это Ошибки формирования файла электронного документа (XML-файл), вследствие которых возникают проблемы при загрузке такого файла в программные продукты, по средствам которых осуществляется ведение ЕГРН. Такая ситуация может быть как при подаче документов на кадастровый учет, так и при устранении ошибок, на которые указал регистратор.

2) Ошибка - которая касается как Технических так и межевых планов

Адрес ОН указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе, или предоставленными документами

(п. 50 Требований к подготовке межевого плана, пп.7 п. 51 Требований к подготовке технического плана)

3) Не приводится либо указывается не полный перечень объектов недвижимости (далее - ОН), расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких ОН. Чаще всего не указывают сооружения (водопроводная, электрические сети и многое другое).(п. 35 Требований к подготовке межевого плана)

4) В МП не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры.(п. 52 Требований к подготовке межевого плана).

При этом кадастровый инженер указывает в заключении, что предельные минимальный и максимальный размеры не установлены ПЗЗ. При проведении экспертизы гос.регистратор установлено, что в ПЗЗ имеются предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ. Такие ситуации бывают как при постановке, так и при уточнении границ земельного участка.

5) В МП подготовленном в связи с уточнением площади земельного участка отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный ЗУ (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой ЗУ в установленном действующим законодательством порядке), указанным в соответствующем разделе представленного МП (п.п. 60, 61, 62 Требований к подготовке межевого плана).

6) Самая распространенная ошибка - это Границы земельного участка,
о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

(п.20 ч.1 ст.26 ФЗ-218)

7) Обозначения характерных точек границ уточняемого земельного участка, представленных в разделе “Чертеж земельного участка и их частей” Межевого плана не соответствует обозначениям характерных точек границы земельного участка в Акте согласования местоположения границы земельного участка, что не позволяет определить правомерность согласования.

Основание для приостановления - п.25 ч.1 ст. 26 218-ФЗ - 25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным

**Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке ТП:**

1) Продолжаются встречаться ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов в части указания земельных участков, на которых расположен объект недвижимости, а именно указываются не все земельные участки, а также бывает указывают кадастровые номера земельных участков, которые сняты с учета.

2) В нарушение п.35 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022г №П/0082, в техническом плане отсутствуют координаты характерных точек контура подземного этажа сооружения.
В техническом плане не указано наименование сооружения, указанное в декларации.

3) В техническом плане указаны сведения о количестве подземных этажей, однако, согласно графической части здание подземных этажей не имеет.

4) В графической части Технического плана не указываются все конторы этажей, например здание 2-хэтажное, при этом в графической части не отражен контур второго этажа.

5) Также ошибки возникают и при постановке на кадастровый учет садовых домов.

Согласно п. 1, 2 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017г № 217-ФЗ
“О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд
и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ” Садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан
и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Согласно п.9 ч.5 ст.8
218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества: назначения здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж) если объектом недвижимости является здание. Согласно представленного тех.плана требуется осуществить постановку на кадастровый учет Садового дома. Ввиду того что версия XML-схемы не представляет возможным внести назначение - садовый дом, такая характеристика должна содержаться в разделе “Заключение кадастрового инженера” . Так вот в представленном тех.плане в разделе “Заключение кадастрового инженера” данной информации не представлено, а назначение указано у садового дома - “Жилое”.

6) Также выявляются противоречия в сведениях о материале стен объекта недвижимости, а именно: в семантике технического плана и декларации.

При этом, хотелось сказать, что очень часто в одном деле кадастровому инженеру несколько раз приходиться переделывать ТП или МП, так как с первого раза устранить ошибки не получается. (хотя регистратор пишет на эл.почту КИ все ошибки по ТП или МП).