**Совещание с кадастровыми инженерами**

1. **Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ.**

По прежнему приоритетными задачами Росреестра и его территориальных органов остаются:

- повышение **качества** и доступности предоставляемых услуг,

- **существенное** **сокращении сроков** предоставления государственных услуг

- снижение доли принятия государственными регистраторами решений о приостановлении учетно-регистрационных действий.

В этой связи необходимо отметить положительную динамику. Количество решений о приостановлении (отказах) в ГКУ и КУРП, принятых регистраторами в связи с нарушениями, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке межевых (технических) планов, существенно снизилось. Во многом это происходит потому, что государственные регистраторы, выявляя ошибки незамедлительно сообщают об этом кадастровому инженеру для подготовки межевых или технических планов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Однако, и такая «оперативность» затягивает сроки учетно-регистрационных действий.

Для оперативной подачи документов, а также для получения заказчиком кадастровых работ услуг «надлежащего качества» - оперативно, быстро, без необходимости посещения МФЦ, настоятельно рекомендуем Вам заключать с заказчиками **договор подряда**, предусматривающего возможность самостоятельной подачи документов в орган регистрации прав кадастровым инженером в соответствии со статьей 36 Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

При подаче документов (как основного пакета, так и дополнительных документов) кроме договора подряда необходимо приложить также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Качественное оказание услуг в сфере государственного кадастрового учета предполагает, что документы кадастровым инженером должны **быть изготовлены сразу без ошибок. Аксиома:т**ехнических ошибок быть не должно!

Изготовление межевых и технических планов, в которых кадастровым инженером сразу указываются недостатки, не позволяющие осуществить государственный кадастровый учет - является нарушением действующего законодательства.

В этой связи хотелось бы обратить внимание на письмо Росреестра от 15.12.2022 № 14-11079-ТГ/22, содержащее информацию СРО «Кадастровые инженеры» об отсутствии необходимости перед обращением в суд с иском о разрешении земельного спора кадастровому инженеру подготавливать и предоставлять документы в орган регистрации прав с целью получения соответствующего решения о приостановлении либо об отказе в государственном кадастровом учете.

Предлагаю вашему вниманию основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в документах, которые являются типичными.

1. нарушения **пункта  7** части 1 статьи 26 Закона о регистрации в части качества представляемых документов (несоответствие требованиям законодательства Российской Федерации формы и (или) содержания представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документа)

- в техническом плане не указываются земельные участки, в границах которых расположены объекты недвижимости, как правило это касается линейных объектов, и наоборот, в межевом плане не указаны ОКсы, которые на этом ЗУ расположены.

В случае, если в результате кадастровых работ установлено, что ОКС прекратил существование (снесли), то необходимо рекомендовать заказчику изготовить акт обследования и представить его в орган регистрации прав.

- технический план подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством РФ в отношении ОН, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в ч.8,9,10 ст.24,ч.5 ст.71 218-ФЗ.

Следует учесть, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на объекты производственного и иного назначения, не относящихся к бытовой недвижимости осуществляются на основании **разрешения на строительство (ввод в эксплуатацию)** в соответствии со статьями 51,55 Градостроительного кодекса РФ и части 10 статьи 40 Закона о регистрации, в отношении данных объектов подготавливается **проектная документация**.

По объектам вспомогательного использования рекомендуем руководствоваться письмом Росреестра от 13.04.2020 N 3215-АБ/20. Если объект вспомогательного использования, не относится к бытовой недвижимости, разрешение на строительство (ввод объекта в эксплуатацию) по которым не требуется в силу подпункта 3 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, использование **проектной документации и заключение специализированной организации** о том, что на строительство объекта не требуется соответствующего разрешения, обязательно.

В случае, если заказчиком была произведена перепланировка нежилого помещения, расположенного в МКД, то в состав технического плана должен быть включен акт приемки в эксплуатацию в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

Отдельно хотелось бы остановиться на **актах обследования**.

В пункте 10 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных Приказом Росреестра от 24.05.2021 N П/0217 установлен перечень документов которые используются при подготовке акта обследования. При отсутствии у заказчика кадастровых работ таких документов подготовка Акта осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований. При этом в "Заключении кадастрового инженера" Акта указывается причина их неиспользования.

Однако, зачастую в заключении данная информация отсутствует.

2. **пункта 25 части 1** статьи 26 Закона о регистрации (нарушен установленный порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным).

Данные нарушения возникают как правило, вследствие ненадлежащего исполнения кадастровыми инженерами обязанности по **получению предварительной информации** в органах государственной власти и органам местного самоуправления о наличии смежных ранее учтенных земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в результате чего земельный участок накладывается на ранее учтенный земельный участок, а тауже из ЕГРН.

Согласование с органами государственной власти и органами местного самоуправления осуществляется через опубликование извещения в СМИ, в то время как почтовые адреса органов являются общедоступными.

3. Нарушение **пункта 20 части 1** статьи 26 закона о регистрации, по причине пересечения границы земельного участка с границами другого земельного участка.

Росреестром рекомендовано при изготовлении межевого плана принимать координаты, содержащиеся в ЕГРН.

При выявлении пересечений границ земельных участков кадастровому инженеру необходимо осуществить проверку данных, внесенных в межевой план. Если кадастровый инженер выявил реестровую ошибку в сведениях, содержащихся в ЕГРН, то необходимо разъяснить заказчику о необходимости устранения реестровой ошибки. В межевом плане необходимо обосновать и привести сведения для исправления реестровой ошибки, т.е. в разделе межевого плана "заключение кадастрового инженера" сообщить о наличии реестровой ошибки. Предложить вариант устранения выявленного пересечения границ.

С 01.09.2022 введена в действие часть 1.1 статьи 43 Закона о регистрации, которой установлено, что при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, **проверка обоснованности местоположения** уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, государственным регистратором прав **не осуществляется**.

При этом, в указанном случае в разделе «заключение» межевого плана приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

4. Для подтверждения обеспечения наличия **доступа** (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет в составе межевого плана должны содержатся соответствующие документы, подписанные с собственником соседнего участка, посредством которого обеспечивается доступ (например, соглашения, в том числе о сервитуте и т.п.)

Кроме того, в связи с реализацией 79-ФЗ «Гаражной амнистии» в отношении гаражей, выстроенных до даты вступления в законную силу Градостроительного Кодекса РФ, участились случаи обращения граждан в орган регистрации с заявлениями о внесении **года ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** в отношении гаражей как помещений (зданий).

Согласно пункту 18 части 5 статьи 8 Закона о регистрации, в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимого имущества: а именно год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается. Органом регистрации прав могут быть внесены данные сведения только в случае, если они содержатся в технической документации, переданной филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», а также документах, запрашиваемых у органов местного самоуправления.

1. **Изменения в законодательстве в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.**

**Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ**

Статью 62 Закона № 218-ФЗ:

а) дополнить частью 1.3 следующего содержания:

"1.3. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и представляющие собой персональные данные правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, относятся к сведениям, доступным с согласия соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, третьим лицам только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости записи, указанной в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.";

б) дополнить частью 7.1 следующего содержания:

"7.1. В случае, если правообладателем объекта недвижимости или лицом,
в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, является гражданин, которым в соответствии со статьей 36.3 настоящего Федерального закона в орган регистрации прав не подавалось заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи
о возможности предоставления персональных данных соответственно правообладателя объекта недвижимости или указанного лица, в указанную
в части 7 настоящей статьи выписку из Единого государственного реестра недвижимости включаются сведения о принадлежности данного объекта физическому лицу или наличии ограничений прав либо обременений объекта недвижимости, зарегистрированных в пользу указанного лица, без указания персональных данных правообладателя или указанного лица, предусмотренных частью 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, если указанные сведения запрашиваются лицами, указанными в части 6 статьи 36.3 настоящего Федерального закона.";

в) дополнить частью 8.1 следующего содержания:

"8.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая указанные в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона персональные данные правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, может быть проверена любым лицом посредством официального сайта на предмет действительности содержащейся в ней информации
о правообладателе указанного в ней объекта недвижимости и (или) о лице,
в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, с предоставлением результата такой проверки, имеющего уникальный идентификационный номер."

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только **при наличии нотариально удостоверенной доверенности.**

*Отсутствие возможности в отношении бытовой недвижимости указать наименование и вид разрешенного использования ОКСа.*

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 8 Закона 218-ФЗ в ЕГРН вносятся сведения о виде объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид). Кроме того, статьей 8 Закона № 218-ФЗ предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о назначении здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни Порядком ведения ЕГРН, утвержденного Приказом № П/0241, не предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о «бытовой недвижимости» (жилой дом, баня, сарай, гараж, хозпостройка и т.д.).Требования к техническому плану не предусматривают отображение сведений о виде бытовой недвижимости или указанных в вопросе «наименований».

Таким образом, в случае размещения перечисленных в вопросе построек
на земельных участках с указанными видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом территориальной зоны,
в которой расположен соответствующий земельный участок, в техническом плане указываются виды разрешенного использования построек (если эти постройки относятся к объектам недвижимости) либо «хозяйственная постройка», либо «сарай», либо «баня». В отношении гаража, размещенного на указанных земельных участках допустимо указание одновременно и назначения «гараж», и вида разрешенного использования «гараж».

**III. Отсутствие в выписках из ЕГРН, получаемых кадастровыми инженерами, сведений о правообладателе.**

Согласно информации филиала ППК «Роскадастр» по Ивановской области (далее – Филиал) Филиал исполняет запросы направленные посредством:

1. сайта Росреестра (открыта страница портала),

2. портала государственных услуг Российской Федерации.,

3. МФЦ.

Филиал не исполняет запросы о представлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, представленных посредством сервиса официального сайта Росреестра «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН», бесплатную онлайн - выписку на портале государственных услуг Российской Федерации

В случае формирования выписки из ЕГРН, запрошенной посредством доступа к ФГИС ЕГРН, не в соответствии с требованиями действующего законодательства, рекомендуем кадастровым инженерам написать обращение в тех поддержку ВЦТО.

**IV.** **Организация взаимодействия с субъектами геодезической деятельности по организации обследования пунктов государственной геодезической и нивелирной сети.**

На территории области установлено 1845 пунктов геодезической сети, из них 512 пунктов - государственная геодезическая сеть (далее – ГГС), 1331 - государственная нивелирная сеть (далее – ГНС), 3 пункта - государственная гравиметрическая сеть (далее – ГГрС).

Управлением совместно с Центром геодезии и картографии проведена работа по уточнению перечней пунктов ГГС, ГНС, ГГрС.

Информация о наличии пунктов ГГС опубликована на сайте Центра геодезии и картографии.

Работы по обследованию пунктов геодезической сети проводятся по плану-графику. Всего обследовано 1046 (56,7 %) пунктов, из них найдены в хорошем состоянии – 821, не найдено – 176, утрачено 49 пунктов.

За 2022 год обследовано 232 пункта, из них сохранены – 125, не найдены – 79, утрачены – 28.

План-график обследования пунктов ГГС, ГНС и ГГрС на 2022 год выполнен на 165%.

Достижение данных показателей обеспечено благодаря слаженной командной работе сотрудников отделов государственного геодезического и земельного надзора Управления, совместной работе с лесничествами Ивановской области, органами местного самоуправления и субъектами геодезической деятельности.

По результатам обследования пунктов ГГС и ГНС органами местного самоуправления и субъектами геодезической деятельности предоставлены сведения о состоянии 2 пунктов ГНС и 3 пунктов ГГС, лесничествами – 8 пунктов ГГС.

Проработан вопрос с ФГБОУ ВО «Ивановская государственная сельскохозяйственная академия имени Д.К. Беляева» об участии в рамках прохождения производственной практики студентов старших курсов в обследовании пунктов ГГС, ГНС.

Также Управлением установлено тесное сотрудничество с АО «Российские железные дороги» по вопросу обследования пунктов ГГС, ГНС.

**V. Вопросы-ответы.**

1. Вопрос: Нежилое здание стоит на кадастровом учете. Два собственника в долевом участии хотят выделить доли в натуре. Владельцы подготовили соглашение о разделе объекта недвижимости по помещениям.

Подготавливаем 2 технических плана на нежилые помещения путем постановки на кадастровый учет или 1 технический план в связи с разделом?

Ответ: Подготавливается один технический план.

1. Вопрос: На основании договора на передачу квартиры в собственность граждан составляем технический план на 2 комнаты в коммунальной квартире. Комнаты находятся в противоположных сторонах. Составляем 2 технических плана на каждую из комнат или 1 технический план на обе комнаты?

Ответ: Технический план на помещения должен быть изготовлен с учетом требований изолированности и обособленности жилых помещений.

1. Вопрос: Ранее учтенный объект недвижимости стоит на кадастровом учете с выполненной перепланировкой. Означает ли это, что выполненная перепланировка узаконена?

Ответ: Для ответа на данный вопрос необходима конкретная информация (кадастровый номер помещения, какие правоустанавливающие документы имеются у заказчика).

1. Вопрос: Нежилое помещение находится в многоквартирном доме. В ходе перепланировки нежилое помещение делится на 2 квартиры и нежилое помещение. Составляется 1 технический план в связи с разделом на 3 помещения (2 квартиры и 1 нежилое помещение)? Основанием является проектная документация и акты приемочной комиссии и приказы из органов местного самоуправления?

Ответ: Составляется один технический план.

1. В коммунальной квартире выполнена перепланировка. Заказчик узаконил перепланировку и получил акт приемочной комиссии, приказ. Необходимо внести изменения в ЕГРН по всей квартире, а также поставить на кадастровый учет одну из комнат. Возможно ли сделать один технический план на комнату в этой квартире и учесть в этом техплане все изменения по квартире, приложив проектную документацию, акт приемочной комиссии, приказ, договор на приватизацию?

Ответ: Подготавливается один технический план.