

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Саморегулируемым
организациям
кадастровых инженеров

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)

(согласно рассылке)

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

17.04.2023 № **14-09993/23**

на № _____ от _____

О направлении основных замечаний к
межевому плану/техническому плану

Уважаемые руководители!

Управление Росреестра по Иркутской области (далее-Управление) направляет информацию о систематических, в том числе, типичных в Иркутской области нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке результатов кадастровых работ, сформированную по результатам анализа мониторинга нарушений, допущенных кадастровыми инженерами, за I квартал 2023 года.

Стоит отметить, что систематические, типичные нарушения кадастровых инженеров при подготовке межевых и технических планов распределяются следующим образом:

▪ **в отношении земельных участков:**

- по 8 нарушений, предусмотренных п. 20 ч. 1 ст. 26 законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) приходится на выявленное замечание:

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В данном случае кадастровому инженеру необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее - Требования к подготовке межевого плана), и представить один из вариантов межевого плана:

<https://rosreestr.gov.ru>
телефоны «горячей» линии: 8(3952)450-150 (регистрация прав, кадастровый учет, аресты,
исправление технических ошибок, готовность документов, сервисы Росреестра),
89294311039 (возврат госпошлины), 89294310925 (кадастровая оценка),
89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (государственный земельный надзор)

1) в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер);

2) в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения, необходимые для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер). При этом в указанном случае органом регистрации прав будет принято решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий в связи с ошибочным формированием координат границ земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН до момента исправления реестровой ошибки, предусмотренной ст.61 Закона о регистрации.

При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона о регистрации устраняет данную реестровую ошибку.

➤ по 6 нарушений, предусмотренных п. 21 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы территориальной зоны/лесничества/населенного пункта, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В таком случае необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана и представить один из вариантов межевого плана:

1) в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта (указывается реестровый номер);

2) в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта (указывается реестровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера».

При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта, проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта.

В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона о регистрации устраняет данную реестровую ошибку.

➤ 3 нарушения, предусмотренных п. 28. ч.1 ст.26 Закона о регистрации приходится на замечание:

- несоответствие предельных размеров (максимальных и минимальных) земельных участков размерам, утвержденным правилами землепользования и застройки.

В межевом плане содержатся сведения о несоответствии предельному максимальному размеру образующихся земельных участков.

При подготовке межевого плана необходимо использовать документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), иные нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков (пункты 22, 53 Требований к подготовке межевого плана).

➤ 3 нарушения, предусмотренные п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации приходится на замечание:

- формирование земельного участка происходит из земель сельскохозяйственного назначения согласно Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее-Закон 101-ФЗ).

В соответствии с требованиями земельного законодательства, а также Закона 101-ФЗ земельные участки с категорией сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования для нужд сельского хозяйства, должны находиться за границами населенного пункта.

Вместе с тем, в соответствии с градостроительной документацией органов местного самоуправления, по сведениям ЕГРН, указанные земельные участки формируются в границах земель населенного пункта, что прямо противоречит действующему законодательству.

В связи с этим, необходимо доработать межевой план, подготовленный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана в части уточнения местоположения границ и площади земельного участка с учетом сведений, содержащихся в государственном фонде данных о границах земель, переданных в коллективно-долевую собственность и утвержденной градостроительной документацией в соответствии со ст.23 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, а также исключить формирование земельных участков в границах населенных пунктов.

➤ 2 нарушения, предусмотренные п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации приходится на замечание:

- в межевом плане в разделе «иные сведения» имеется отметка кадастрового инженера: «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме». При этом на образуемом земельном участке с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" помимо многоквартирного дома расположено сооружение-автомобильная дорога.

В таком случае кадастровому инженеру необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана, на предмет исправления реестровой ошибки в сведениях о местоположении данного сооружения на

указанном земельном участке, с внесением в межевой план сведений о формировании земельного участка под объектом недвижимого имущества, являющимся общим имуществом многоквартирного дома.

▪ **в отношении объектов капитального строительства:**

- по 4 нарушения, предусмотренных п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в техническом плане отсутствует разрешительная документация, касающаяся реконструкции либо перепланировки объекта капитального строительства.

В текстовой и графической части технического плана отсутствуют сведения о проектной документации в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

В целях устранения нарушений кадастровому инженеру необходимо подготовить технический план в соответствии с требованиями к его подготовке, утвержденными Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений"(далее - Требования к подготовке технического плана) на основании соответствующего документа, включить его в состав приложения технического плана, сведения об использовании такого документа указать в разделе "Исходные данные", в текстовую и графическую часть технического плана вносить сведения о проектной документации в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

- 2 нарушения, предусмотренных п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в техническом плане отсутствуют сведения о способе образования объекта учета (раздел) и кадастровом номере объекта недвижимости, из которого он образован.

В связи с чем подготовить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана с учетом указанных замечаний (способа образования, кадастрового номера объекта недвижимости, из которого в результате раздела был образован такой объект недвижимости).

- 2 нарушения, предусмотренных п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в составе приложения технического плана помещения отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и/или переустройства помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, необходимо включить в состав технического плана в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и/или переустройства помещения в многоквартирном доме.

- 2 нарушения, предусмотренных п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в соответствии с координатами характерных точек объекта недвижимости, контур объекта учета расположен в границах земельного участка и

полностью/частично совпадает с местоположением другого объекта недвижимости.

Необходимо подготовить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана с уточнением координат заявленного объекта, относительно координат земельного участка, а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка.

➤ 2 нарушения, предусмотренные п. 7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации приходится на замечание:

-в нарушение п.51 Требований к подготовке технического плана в раздел «Характеристики объекта недвижимости» необоснованно указано наименование объекта, поскольку основания для включения в технический план сведений о наименовании здания отсутствуют.

Для устранения данного нарушения кадастровому инженеру необходимо предоставить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана.

В соответствии с п.51 Требований к подготовке технического плана в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются в том числе наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом положений части 18 статьи 70 Закона о регистрации.

Положения данной нормы применяются исключительно в случае изменения содержащегося в ЕГРН наименования объекта капитального строительства или внесения в ЕГРН сведений о наименовании в отношении объектов и на основании сведений или документов, указанных в данной норме в отношении:

- зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;
- здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;
- автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

Учитывая изложенное, если технический план в отношении здания, подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, основания для включения в такой технический план сведений о наименовании этого здания отсутствуют.

Согласно части 19 статьи 70 Закона о регистрации сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в

ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Необходимо обратить внимание на пункт 11 части 5 статьи 8 Закона о регистрации, согласно которому характеристика объекта недвижимости (нежилое здание, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж) является не наименованием, а назначением объекта учета.

В целях исключения возможных нарушений при подготовке кадастровыми инженерами межевых и технических планов в будущем и снижения доли решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами возглавляемых Вами организаций, данную информацию, в том числе и рекомендации по корректной подготовке межевых и технических планов.

Исполняющая обязанности
заместителя руководителя

Ю.В.Яхненко

