*Доклад   
государственного регистратора Межмуниципального Новоалтайского отдела Управления Росреестра   
по Алтайскому краю Котовой А.В.*

*.*

**Доклад**

**на тему «Типичные ошибки кадастровых инженеров»**

Добрый день, уважаемые коллеги!

За последний месяц выявлены следующие ошибки, допускаемые при подготовке **технических планов:**

1. Неверно заполняется «адрес объекта недвижимости».

Установленный адрес заполняется при наличии сведений в ФИАС, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, в случае, если адрес установлен до вступления в силу Постановления Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов".

При отсутствии установленного адреса заполняется [строка](consultantplus://offline/ref=906DF8B9EFC3827B667A081DCBD24E3714B8D65B1EE38A78FC2D818389C91B9E0BE7F13530B784392031C0304C8123E2EF) "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение объекта с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, наименования федеральной территории (при наличии), муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения.

Реквизиты документа, подтверждающего присвоение адреса объекту недвижимости, указываются в [реквизите 1](consultantplus://offline/ref=0FF9776889CACD801CF7FC5B22599482701773362AB92299A7AF795620E8D344F28EB7E95D8DC259BE88FB794A0368A729) раздела "Исходные данные", и копия такого документа, за исключением выписки из ГАР об адресе, включаются в Приложение. (п. 51 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений")

2.В нарушение п. 51 Требований указываются не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, а также обособленные земельные участки, кадастровые квартала.

Особенно актуальная ошибка для протяженных объектов, такие как дороги, тепловые сети, водопроводы и т. д.

3. Неверно указывается кадастровый квартал, на котором построен вновь образованный объект, в связи с чем, неверно определяется местоположение.

4. Декларация должна быть подготовлена по форме, утвержденной приказом Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений". Х**отелось бы отметить, что очень часто встречаются противоречия в сведениях, указанных в декларации и непосредственно в техническом плане. Например, материал стен, этажность, год завершения строительства.**

5.В представляемых технических планах, подготовленных изменением сведений об объектах капитального строительства, в качестве оснований для их подготовки включаются декларации, в которых указан год завершения строительства, отличный от года завершения строительства, указанного   
в декларации, представленной при постановке объекта на кадастровый учёт.   
Таким образом, сведения в представленных документах противоречат данным ЕГРН.

При этом согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, при изменении параметров здания, год завершения строительства не меняется;

*6.*  В нарушение Приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 в ТП сведения   
о контуре объекта вносятся через ExistContour, что не позволяет выгружать сведения о контурах объекта из XML - схемы представленного технического плана во ФГИС ЕГРН, сведения о новых элементах контура необходимо указывать через реквизит «NewContour». В отношении старых координат необходимо заполнить реквизит «DeleteAllBorder»;

7. При подготовке технических планов следует особое внимание уделить *проверке ограничений в пределах земельного участка (зоны)*. Проверить наличие зон в случае, если они внесены в ЕГРН, возможно путем получения выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, а также наличие зон просматривается на публичной карте. При выявлении зон на земельном участке необходимо ознакомиться с содержанием документа на основании, которого были внесены зоны. В случае, если в пределах определенных зон запрещается осуществление каких-либо действий (строительство, реконструкцию и т.д.) в отношении объекта капитального строительства без согласования специальных организаций, необходимо до представления документов в Росреестр получить данное разрешение.

**8. изменение наименования на основании ТП.**

**Напоминаю, что изменение наименования объектов недвижимости предусмотрено ч. 18 ст.70 218 -ФЗ только в 3 случаях:**

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) 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;

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

**Однако, его в соотв. с ч. 19 ст.70 218 –ФЗ его можно исключить из сведений ЕГРН**.

Согласно ч. 19 ст. 70 218-ФЗ, сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены 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.

Таким образом, изменить наименование на основании технического плана нельзя.

За последний месяц выявлены следующие ошибки, допускаемые при подготовке **межевых планов**.

1. **По вопросу обеспечения доступа к образуемым и иным земельным участкам.**

В межевых планах не указываются сведения о *доступе* (проходе или проезде от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление, или к иным земельным участкам, в случаях, когда в результате такого кадастрового учета перекрывается доступ к земельным участкам, кадастровый учет которых осуществлен ранее.

Порядок обеспечения доступом предусмотрен п. 55 Требований к Межевому плану, утвержденных приказом Росреестра П/0592 **Сведения об обеспечении земельных участков доступом** включаются в межевой план на **основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки**, за исключением случаев, если смежные земельные участки находятся в государственной (в том числе до ее разграничения) или муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц.

**Согласно п. 56 Требований, в случае если земельный участок является многоконтурным земельным участком, то доступ обеспечивается к каждому контуру.**

Обратите внимание на изменения пункта 56 Требований, в котором уточнены различные случаи указания сведений о доступе к земельным участкам.

1. Также большое количество замечаний по межевым планам связано   
   с пересечениями земельных участков как с границами иных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, так и с границами населенных пунктов, границами муниципальных образований, границами территориальных зон и лесничеств. Согласно [ст. 11.9](http://base.garant.ru/12124624/ed2bfb33307bc1becb17dd934cbaa7e8/#block_111197) ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. В соответствии с пп. 1 п. 22 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592   
   "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования) в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки). Несмотря на то, что в настоящее время органами местного самоуправления края ведется активная работа по внесению сведений о территориальных зонах, зонах   
   с особыми условиями использования территории в ЕГРН, данные сведения внесены не по всем районам края.

Кроме того, встречаются случаи, когда в МП не указаны, либо не верно указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры, тогда, когда они установлены. Согласно п. 53 Требований   
к подготовке МП предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры   
в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, при проведении кадастровых работ, необходимо использовать документы территориального планирования конкретных муниципальных образований.

3. Имеются случаи нарушения порядка согласования местоположения границ ЗУ (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее -№ 221-ФЗ), а именно:

- не все границы согласованы

- в акте согласования расписываются не все заинтересованные лица

- не включаются в приложение копии правоустанавливающих документов, если право на смежные земельные участки не зарегистрировано

- отсутствуют реквизиты документов подтверждающие полномочия, либо если это дети возрастом от 14-до 18 лет не указывается, что они действуют с согласия законных представителей.

4. Не приводится либо указывается неполный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости   
(п. 37 Требований), в частности когда помимо основного объекта капитального строительства, на земельном участке расположены линейные сооружения.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.