*Доклад
главного специалиста-эксперта
Межмуниципального Бийского отдела*

*Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Е.А. Кощеевой*

«Ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке межевых
и технических планов»

Нарушение приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования №921):

- неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок;

- в межевом плане  не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921);

- в графической части межевого плана не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению;

- в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка (п.п. 82, 85 Требований № 921);

- в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами,  обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности). Границы смежного участка не установлены. (п.п. 83, 84, 86, 87 Требований № 921);

Согласно части 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве: 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование); 2) пожизненного наследуемого владения; 3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование); 4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Необходимо отметить, что датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости (часть 3 статьи 16 Закона N 218-ФЗ). При этом, например, осуществление учетных действий
в отношении смежного земельного участка в порядке, предусмотренном частью
2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, при наличии в акте согласования местоположения границ личной подписи предыдущего правообладателя смежного земельного участка влечет нарушение законных интересов актуального правообладателя этого земельного участка. При согласовании местоположения границы земельного участка в индивидуальном порядке в графе "8" реквизита "1" Акта согласования указываются слова "Согласование в индивидуальном порядке". В графе "9" реквизита "1" Акта согласования указываются результаты согласования путем указания слов соответственно "согласовано", "представлены возражения" и заверяются подписью заинтересованного лица с указанием даты. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо не выразило своего согласия посредством заверения личной подписью Акта согласования и не представило свои возражения относительно местоположения границ в письменной форме, в графе "9" реквизита "1" Акта согласования указываются слова "Местоположение границ считается согласованным на основании части 3 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"

- в межевом плане  отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН (п. 35 Требований № 921);

- межевые планы подготовлены с нарушениями пунктов 60, 61, 62 Требований № 921 (не заполнен реквизит 4 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках»);

- межевые планы подготовлены  с нарушением пункта 76 Требований № 921 (в разделе «Схема расположения земельных участков» не отображены земли общего пользования, земельные участки общего пользования, территории общего пользования);

- 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» межевых планов заполнен с нарушением пункта 56 Требований        № 921 (не все земельные участки, образованные путем раздела земельного участка, имеют непосредственный доступ к землям общего пользования, однако в соответствующем разделе межевых планов указано, что все образованные земельные участки имеют непосредственный доступ к землям общего пользования);

В нарушение приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования № 953):

- в техническом плане  отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953);

- в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указаны проектируемое назначение ОКС (п.43 Требований
№ 953);

- выявлены расхождения в характеристиках объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в техническом плане и документах, на основании которых подготовлен такой технический план (п. 41 Требований № 953);

- выявлены расхождения в сведениях о расположении объекта капитального строительства в кадастровом квартале и (или) в пределах земельного участка, указанных в разделе «Характеристики ОН»  технического плана, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте объекта  (в пределах иного земельного участка и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в техническом плане координатам (п. 34, 43 Требований № 953);

- в составе приложений к Декларации, на основании которой подготовлен технический план, отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором находится объект (п. 24 Приложения 4 Требований № 953);

Неверно заполняется адрес ОН. 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 "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 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").