*Доклад
главного специалиста-эксперта
отдела государственной регистрации недвижимости № 1*

*Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Я.А. Курдюмовой*

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

**1.** Статьей 15 Закона N 218 ФЗ предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно, а также государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на основании заявления кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом (пункт 6 части 1, пункт 5 части 2 статьи 15 Закона N 218 ФЗ).

В этом случае, **документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера** - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, **являются договор подряда** на выполнение кадастровых работ **и (или) справка с места работы**, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, **а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов**».

Заявление о государственном кадастровом учете или о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (далее - заявление)
и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав
в соответствии с положениями части 1 статьи 18 Закона N 218-ФЗ в форме документов на бумажном носителе либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом.

К заявлению согласно части 4 статьи 18 Закона N 218-ФЗ прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы:

1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель)

2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные Законом N 218-ФЗ и принятыми
в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установлены статьей 21 Закона N 218-ФЗ.

Необходимо отметить, что указанные в части 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы **не предназначены** для включения в приложение межевого плана, технического плана, акта обследования, являются самостоятельными документами, прилагаемыми к заявлению с целью подтверждения полномочий на обращение в орган регистрации прав.

Предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона N 218-ФЗ, в том числе частью 9 статьи 21 Закона N 218-ФЗ, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе (т.е УКЭП кадастрового инженера и лица с которым заключен договор подряда). Таким образом, Договор подряда должен быть подписан УКЭП всех лиц, подписавших договор! Как выход приобщить его + акт выполненных работ на бумаге через МФЦ.

**2**. При подготовке межевых планов в связи с изменением (уточнением) местоположения земельного участка и его площади нарушается порядок согласования границ земельных участков:

- Если у уточняемого земельного участка на момент проведения кадастровых работ отсутствует правообладатель, имеющий право на согласование границ, то границу земельного участка от точки н1 до точки н1 необходимо согласовывать с органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

- напоминаю о необходимости заказывать свежие выписки из ЕГРН и обращать внимание на графу «незарегистрированные права», и, при наличии там информации, согласовывать границы с указанным в данной графе правообладателем.

- Согласование части границ смежного земельного участка не проводится, т.к. кадастровый инженер недобросовестно указывает на то, что это земли общего пользования, на самом деле по данным публичной кадастровой карты существует смежный земельный участок.

- Обозначения характерных точек границы уточняемого земельного участка, представленных в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» Межевого плана, не соответствуют обозначениям характерных точек границы земельного участка в Акте согласования местоположения границы земельного участка, что не позволяет определить правомерность согласования.

**3**. Напоминаю, что в состав приложения межевого плана должна быть **включена электронная схема** расположения земельного участка, при этом **подписанная ЭЦП** уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (п. 9 ст. 11.10 Земельного Кодекса; п. 22 - п. 25 Требований, утв. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).За исключением, если схема представлена в форме документа на бумажном носителе - об этом указывается в акте об утверждении схемы.

**4**. В случае если заказчиком работ является физическое лицо, то в состав приложения межевого плана или технического плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

Встречаются случаи, когдав приложении указывается согласие иного лица
(не являющегося заказчиком). Например, за собственника действует представитель по доверенности, заказчиком указан собственник объекта недвижимого имущества, однако в приложение включается согласие доверенного лица – данное обстоятельство является основанием для приостановления по п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

**5**. с 13.06.2023 внесены изменения в п. 21 ст. 26 218-ФЗ: теперь основанием для приостановления государственного кадастрового учета является пересечение
с границами территориальных зон, лесничеств, границ не только **образуемого** земельного участка, но и **изменяемого.**

**6.** Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе установленные Правилами землепользования и застройки, если действие Закона 8-ЗС на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения не распространяется.

В соответствии с п. 22 Требований к подготовке Межевого плана, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе: нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Согласно п. 53 Требований, предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения о таких документах указываются в разделе "Исходные данные".

Если площадь, указанная в МП будет больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, то данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления в силу п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона, поэтому обратите внимание на правильность заполнения данных сведений в отношении земельных участков, у которых в результате уточнения увеличивается площадь**.**

**7.** 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 № 1221
от 19.11.2014. При отсутствии установленного адреса указывается **местоположение объекта**.

**8**. Осуществление государственного кадастрового учета объекта индивидуального жилищного строительства, без уведомления о планируемых строительстве или реконструкции и уведомления об окончании строительства или реконструкции возможно только, если такой ОКС расположен на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства. Расположение на землях общего пользования не допускается. Поэтому в заключении кадастрового инженера должно приводится обоснование , почему объект выходит за пределы земельного участка, либо необходимо внимательнее проверять координаты контуров.

**9**. Рекомендуем при подготовке Технических планов на объекты индивидуального жилищного строительства, реконструированные или построенные не в уведомительном порядке проверять, не попадает ли ОКС в границы ЗОУИТ в пределах земельного участка и включать в приложение Технического плана документ – согласование с сетевой организацией строительства или реконструкции жилого дома.