*Доклад государственного регистратора*

*Межмуниципального Новоалтайского отдела
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Поляниной Ирины Леонидовны*

**Доклад**

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

Добрый день!

 **Ошибки в технических и межевых планах, озвученные ранее на предыдущих встречах, продолжают иметь место.**

**По Межевым планам:**

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

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.

Так же стоит обратить внимание на ст. **262 Гражданского Кодекса РФ** если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно
не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

- **По вопросу согласования границ**:

- 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

- 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.

 - **По пересечениям**. 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.

- 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.

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.

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

- **По разделу земельных участков.**

Раздел земельного участка или выдел в натуре доли в праве собственности на общий земельный участок не допускается, если в результате раздела или выдела образуются земельные участки, площадь которых меньше минимальных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 11.9 Земельного кодекса РФ предусматривает требования, предъявляемые к образуемым и измененным земельным участкам. В частности, они должны отвечать определяемым градостроительными регламентами предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты.

Согласно части 4 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

При разделе земельного участка или выделе в натуре доли в праве собственности на общий земельный участок происходит образование новых земельных участков, на которые распространяется земельное и градостроительное законодательство, действующее на момент их образования. Таким образом, если, например, у исходного земельного участка, площадь 1200 кв.м, а минимальная площадь земельного участка согласно ПЗЗ в данной территориальной зоне 800 кв.м., то разделить его нельзя. Убедительная просьба обращать на это внимание.

Данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления в силу п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона**.**

**По Техническим планам**.

**- противоречия в сведениях, указанных в декларации и непосредственно в техническом плане. Например, материал стен, этажность, год завершения строительства.**

**- Наименование**

До сих пор очень часто встречается 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.

**- Необходимо еще раз сказать о домах блокированной застройки.**

**Если объект капитального строительства был уточнен как жилой дом,
то просто разделить его на блоки нельзя**.

Таким образом, если жилой дом находящийся в общей долевой собственности был уточнен как жилой дом, то при его разделе считаем необходимым, в качестве обоснования кадастровых работ необходимо включить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащее информацию, подтверждающую, **что исходное (преобразуемое) здание соответствует характеристикам жилого дома блокированной застройки без необходимости проведения реконструкции.**

- Хотелось обратить внимание при подготовке технических планов в отношении жилых и садовых домов соблюдения соответствия построенного объекта требованиям правилам землепользования и застройки в части **максимального процента застройки** (плотности застройки). Если процент застройки превышает установленный параметр, рекомендовать заказчику Уведомительный порядок.

Вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных частью 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, что влечет количество приостановлений и затягиванию государственного кадастрового учета и государственной регистрации.

В целом, хочется отметить более качественную подготовку межевых
и технических планов. Кадастровые инженеры стараются в минимально короткие сроки, в случае допущения ошибок быстро исправить и приобщить технические или межевые планы.

В заключение хотелось бы отметить, что *XML-схемы, используемые для формирования межевого плана, технического плана в форме электронного документа утверждены и размещены на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (приказ Росреестра от 06.09.2023
№ П/0348, приказ Росреестра от 06.09.2023№П/0347 соответственно) в разделе Деятельность (подраздел «Государственные услуги и функции», рубрика «Ведение ЕГРН», подрубрика «XML-схемы»).*

 *Дата вступления в действие XML-схем – 08.11.2023.
Переходный период действия и использования новых и предыдущих версий до 01.01.2024, т.е. в период с 08.11.2023 по 01.01.2024 г кадастровыми инженерами для целей государственного кадастрового учета могут быть подготовлены межевые и технические планы как в предыдущей, так и в новой версии XML-схем.*

Спасибо за внимание!