*Информация ведущего специалиста-эксперта*

*отдела регистрации недвижимости № 2
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Немовой Н.С.*

**ДОКЛАД**

**на тему:**

**«Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов и технический планов».**

В первую очередь хотелось бы обратить внимание на полномочия кадастрового инженера по договору подряда на обращение в орган регистрации прав в электронном виде.

Полномочия кадастрового инженера предусмотрены ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Согласно 36 ст. кадастровый инженер имеет право на обращение в орган регистрации прав на основании договора подряда, если такие условия предусмотрены договором.

Следует отметить, что договор подряда — это двухсторонний договор, который должен быть подписан обеими сторонами: исполнителем и заказчиком.

При этом, согласно ч. 9 ст. 21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее- Закон 218-ФЗ) Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) 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.

Таким образом, при обращении в орган регистрации прав в электронном виде необходимы подписи всех сторон договора подряда, а не только кадастрового инженера.

Иного, к сожалению, пока не установлено законом.

Кроме того, необходимо прикладывать подписанный акт приемки выполненных работ, а также справку от работодателя если кадастровый инженер является работником юридического лица.

Следующее, что хотелось бы отметить, **не всегда указываются как в технических, так и в межевых планах, даты вступления в СРО, а также номера в реестре СРО.**

Эти строки являются обязательными при составлении как технических, так и межевых планов.

Также в последнее время, поступает очень много технических и межевых планов содержащих орфографические и грамматические ошибки, что замедляет процедуру принятия государственным регистратором положительного решения.

**Теперь хочу отдельно поговорить по ошибкам допускаемых при подготовке межевых и технических планов.**

**Что касается межевых планов**:

Согласно ч. 2 ст. 43 Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения о местоположении границ и (или) площади смежных с ним земельных участков (если описание местоположения их границ соответствует установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом требованиям), орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

Таким образом, если у смежного земельного участка отсутствуют координаты, то уточнить его, как смежный, нельзя.

1. **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.

1. По вопросу согласования границ:

- не все границы согласованы

- описание согласования точек производится против часовой стрелки

- 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.

**Теперь обсудим вопросы касающиеся, подготовки технических планов.**

**С 01.01.2023** Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ, внесены изменения в назначения зданий. **В частности, исключены назначения «жилое» и «жилое строение» и установлено назначение «жилой дом».** Это следует учитывать и при составлении декларации, в том числе.

**По вопросу требований к Декларации (Приказ от 04.03.2022 № П/0072).**

**Согласно п. 8 Требований** от 4 марта 2022 г. N П/0072 Нумерация листов Декларации, подготовленной в форме документа на бумажном носителе, является сквозной в пределах документа. **Номер листа Декларации включает в себя также указание общего количества листов Декларации.**

Незаполненные строки реквизитов Декларации не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

**Согласно п. 9 Требований** Декларация в форме документа на бумажном носителе на каждом листе Декларации (в свободном месте страницы под основным текстом Декларации, размещенным на соответствующей странице) **заверяется подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки Декларации.** Подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, подпись представителя соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления заверяется оттиском печати соответствующего юридического лица, органа государственной власти или органа местного самоуправления (при наличии печати).

**При этом, следует отметить, что требований по сшивке декларации не установлено.**

**Согласно п. 33 Требований** **Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости** (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости), решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, **включаются в приложение к Декларации.**

**Исключением** в части отсутствия необходимости представления копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости) **является наличие зарегистрированного права на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке.** В данном случае копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов не требуются, в реквизите 7 "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс" **Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой объект недвижимости.**

**Также бы хотелось отметить, что очень часто встречаются противоречия в сведениях, указанных в декларации и непосредственно в техническом плане. Например, материал стен, этажность, год завершения строительства.**

**Про 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.

**По вопросу указания в ТП года завершения строительства и года ввода в эксплуатацию.**

**Согласно пп. 14 п. 51 Требований** в ТП указывается год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

**Согласно пп. 15 п. 51** **Требований** год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по окончании его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение. В случае подготовки технического плана с целью получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию <47> допустимо (не является нарушением настоящих требований) указание года ввода объекта в эксплуатацию, не соответствующего году ввода в эксплуатацию, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, приложением к которому будет являться (является) технический план, если указанный в техническом плане год ввода объекта в эксплуатацию соответствует году подготовки окончательной редакции технического плана.

**По вопросу включения в состав ТП сведений об измененном или выбранном виде разрешенного использования.**

Изменение вида разрешенного использования осуществляется по выбору гражданина без дополнительных согласований, за исключением органов власти, на основании заявления и в соответствии с ПЗЗ.

В связи с чем, при подготовке ТП необходимо учитывать ПЗЗ, и указывать ВРИ в соответствии с ПЗЗ. Потому как, при поступлении такого заявления государственный регистратор обязан сделать запрос на выбранный ВРИ.

Следующий вопрос. **Изменение характеристик нежилых зданий, расположенных на земельных участках, не относящихся к ИЖС и ЛПХ, в упрощенном порядке**.

В частности, в **ч. 12 ст. 70** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ, согласно которой до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Таким образом, изменение параметров нежилого здания, находящегося в частной собственности, и не относящихся к ИЖС, ЛПХ и садоводства в упрощенном порядке невозможно.

**По вопросу раздела жилого дома, находящегося в общей долевой собственности на блоки.**

**ГрК РФ выделяет следующие виды объектов капитального строительства: объекты индивидуального жилищного строительства; МКД и жилые дома блокированной застройки.**

**Часть 1 ГрК РФ дает нам четкие определения индивидуального жилого дома и дома блокированной застройки.**

**При этом жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. И к нему применяется в соответствии со ст. 51.1 ГрК РФ уведомительный порядок проведения реконструкции.**

**Чего нельзя сказать о домах блокированной застройки.**

**При изменении параметром дома блокированной застройки требуется разрешительная документация.**

**Таким образом, 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.**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.