|  |  |
| --- | --- |
|  | *Информация главного специалиста-эксперта**Межмуниципального Бийского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю**Вороновой Ольги Ивановны* |

Доклад на тему:

 Типичные ошибки кадастровых инженеров.

Проанализировав все ошибки кадастровых инженеров, следует отметить, что
в основном повторяются ошибки одни и те же, поэтому в наших докладах мы
в основном повторяем и указываем, кадастровым инженерам как их устранять
и не допускать.

Продолжаются встречаться ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов, а именно: не указываются земельные участки, на которых расположен объект недвижимости, указываются не все земельные участки или не все кадастровые кварталы, в технический план, подготовленный для целей учета изменений включаются сведения, которые не изменяются, в исходные данные технического плана не включаются документы, на основании которых был подготовлен технический план. При поступлении документов на регистрацию права собственности с одновременной постановкой на учет жилого дома на основании технического плана имеют место случаи, когда в составе документов приложены уведомления о начале строительства и заявитель не обратился с уведомлением об окончании строительства в органы местного самоуправления. Также в составе технического плана приложены декларации по форме, которая не является актуальной на дату подписания технического плана.

Согласно п. 4 ч. 5 ст. 14 Закона государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случае, если он осуществляется в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Согласно представленному техническому плану помещение расположено в здании с кадастровым номером <…>. В ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированных правах в отношении данного здания. Таким образом, постановка таких объектов, в соответствии с вышеприведенной нормой Закона, должна осуществляться одновременно, в рамках одного заявления. В данном случае на постановку на государственный кадастровый учет поданы заявления в отношении только одного помещения. Технические планы на остальные помещения не представлены, а также заявление не содержит необходимости постановки на кадастровый учет таких помещений, что не соответствует вышеуказанным требованиям. Такие обращения появляются в результате подготовки кадастровым инженером технического плана на каждое отдельное помещение при разделе здания, неверно выбирая форму технического плана.

В соответствии с ч.20 Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 N 68051)

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости, за исключением случаев, установленных частями 3, 3.1, 6, 6.1 статьи 40, частями 2.1, 16 статьи 70 Федерального закона N 218-ФЗ и настоящими требованиями.

Технический план оформляется в виде одного документа при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), права на которые зарегистрированы в ЕГРН, в том числе в случае образования машино-мест в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" <14> либо в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса. В этом случае разделы технического плана "Описание местоположения объекта недвижимости", "Характеристики объекта недвижимости", "Заключение кадастрового инженера" (при необходимости), "Чертеж", "План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа" заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости, количество указанных разделов должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости. В разделах "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений", "Схема геодезических построений", "Схема", "Чертеж" (в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) отражаются сведения одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости вне зависимости от количества образуемых объектов недвижимости.

Согласно пункту 27 II. Требования к оформлению текстовой части технического плана Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 В реквизите 1 раздела "Общие сведения о кадастровых работах" в зависимости от фактических обстоятельств и условий выполнения кадастровых работ в виде связного текста указываются виды выполненных кадастровых работ, например, в связи с:

**образованием** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается количество) помещений (машино-мест), расположенных: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается адрес (при наличии) или местоположение объектов недвижимости) **в результате** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается способ преобразования помещений: например, перепланировка помещений в многоквартирном доме, изменение границ помещений, **раздел**, объединение помещений в многоквартирном доме) исходного объекта недвижимости (исходных объектов недвижимости) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Таким образом, во избежание дальнейшего совершения подобных ошибок, необходимо подготавливать технический план в связи с образованием помещений
в результате раздела здания в виде отдельного документа и подавать заявления
в одном обращении, а не выполнять технические планы на каждое помещение
с указанием вида выполненных кадастровых работ, в связи с созданием помещения, тем более, что перечень таких работ содержит только отдельно стоящие объекты: здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса.

Программный комплекс ФГИС отличается высокой точностью при определении координат. В связи с этой особенностью встречаются ошибки, которые для кадастровых инженеров на первый взгляд нелогичные. Однако предлагаю проанализировать некоторые из них. Проверка топологической корректности Созданный Объект капитального строительства: Объект топонекорректен. Обнаружено самопересечение в точке: [2212958.87 396354.21]. Точность проведения проверки: 0.01. При загрузке карты была обнаружена такая ошибка, которая возникла из-за неправильной геометрии объекта. Объект состоит из трех замыкающихся контуров, каждый из которых в идеальном состоянии должен быть параллелен его соприкасающимися сторонами. Одна из линий визуально при увеличении находится ниже линии другого контура, это значит кадастровый инженер взял точку контура больше по значению тем требовалось. Поднимая немного контур вверх данная ошибка устраняется. В XML-схеме при этом ее нет и определить ее местоположение возможно путем наведения курсора на контур, внизу отображаются координаты каждой точки контура.

Аналогичная ошибка возникла при уточнении земельного участка. Межевой план был подготовлен в связи с уточнением площади и местоположения
и в результате смещался в сторону относительно координат существующих в ЕГРН.
Из уточняемого участка необходимо было вырезать часть для размещения ЛЭП. Контур был обрисован из четырех точек. При проведении проверки, вышла ошибка: Пересечение границ земельных участков. Одна из линий контура прошла по внутреннему обмеру, в связи с чем произошло пересечение. Ошибка была устранена путем добавления дополнительных координат, позволяющих отобразить часть земельного участка, которую требовалось вырезать, по внешнему обмеру.

При подготовке межевого плана в результате раздела исходного земельного участка кадастровые инженеры допускают регулярно одну и ту же ошибку: площадь исходного земельного участка отличается от суммы площадей образуемых земельных участков. Согласно ч.1. Статьи 11.4 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. (садоводства, муниципальные и государственные земли, земельные участки, формируемые для обеспечения прав залогодержателей при строительстве многоквартирных домов по договорам долевого участия и заложенных под обеспечение взятых по ним обязательств.) Таким образом, эта ошибка встречается тогда, когда при формировании образуемых участков исходный земельный участок становится меньше площадью, поскольку при увеличении площади кадастровый инженер готовит документы на перераспределение, а при уменьшении не обращает часто на это внимания, что ведет к приостановлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Также это характерно для земельных участков для сельскохозяйственного использования или под линейными объектами, при условии когда они в собственности. Это связано с их географическими особенностями и наличием большого допуска погрешности измерения, в результате чего могут получиться остатки в виде отдельного участка, что недопустимо. При обнаружении уменьшения площади исходного земельного участка рекомендуется сначала провести уточнение его границ или изменить его границы с подробным описанием выявленной реестровой ошибки.

Напоминаем, что основания приостановления государственной регистрации и государственного кадастрового учета перечислены в статье 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "О государственной регистрации недвижимости". Одним из наиболее распространенных оснований является замечания к межевому плану, когда не обеспечивается доступ к земельным участкам общего пользования

26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Перечень земельных участков, относящихся к землям общего пользования указан в пункте 12 ст. 85 «Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) – это земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. (часть 8 Ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ)

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства. (п. 2 Ст.11.10 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022)

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к земельным участкам (проход или проезд
от земельных участков общего пользования), в том числе в случае, если такой доступ может быть обеспечен путем установления сервитута. Ст. 22 Требования
к межевому плану. Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022)
"О государственной регистрации недвижимости".

Следует отметить, что уже многие населенные пункты в Алтайском крае привели в соответствие с требованиями действующего законодательства свою землеустроительную документацию, однако еще встречаются случаи, когда такая документация либо не подготовлена, либо имеет существенные недочеты. Это сильно затрудняет работу как кадастровых инженеров, так и сотрудников Росреестра. Вот несколько примеров, когда кадастровые инженеры при подготовке межевых планов не выполнили условия по наличию доступа к земельным участкам общего пользования. На государственный кадастровый учет был представлен межевой план в связи с постановкой на учет земельного участка. При загрузке карты было видно, что доступ к земельному участку обеспечен путем вырезания части участка шириной не более метра и при этом контур земельного участка закрывает гравийную дорогу общего пользования с двухсторонним движением. Поскольку дороги общего пользования находятся в ведении органов местного самоуправления, а также в краевой и федеральной собственности и правоустанавливающие документы и технические документы в настоящее время активно поступают на регистрацию, то это может привести к серьезным последствиям. При поступлении документов на кадастровый учет данная дорога не была поставлена на кадастровый учет и не зарегистрированы на нее права, однако право на нее может быть учтено в реестре органа местного самоуправления, краевом реестре, федеральном реестре или признана решением суда за кем-либо из перечисленных органов. Органами прокуратуры инициировано несколько дел, по которым обязали органы принимать данные объекты на учет, зарегистрировать права и обслуживать их. Также есть случаи нарушения береговой линии, по которым были приняты решения об изъятии земельных участков и сносе построенных на них зданий. Не все береговые линии отнесены к рекреационным зонам, но если из карты видно, что данный участок может быть отнесен к земельным участкам общего пользования, то включение его в состав земельного участка формируемого для использования в личных целях или для предпринимательской деятельности следует проверять кадастровым инженерам особенно тщательно. Кроме того, существуют земельные участки, которые были сформированы до передачи полномочий по кадастровому учету органу регистрации, и кадастровым инженерам и органу регистрации приходится работать с уже готовым участком. Например, поступил межевой план на раздел исходного земельного участка, на первый взгляд доступа к которому не было при его первоначальной постановке, вокруг него было множество других земельных участков и кадастровый инженер не представил в составе межевого плана документы, обеспечивающие доступ к этому земельному участку. Недостаточное обоснование проведенных кадастровых работ стало наиболее частой ошибкой. Подготовительная работа кадастрового инженера и сбор данных – является основной составляющей частью технического или межевого плана, документы должны быть вложены в приложение в формате pdf, включены в исходные данные и обоснование проведенных кадастровых работ описано в заключении кадастрового инженера в прилагаемом человекочитаемом формате pdf. Рекомендуем кадастровым инженерам более тщательно готовить документацию, на основании которой изготавливаются технические документы, посылать запросы и истребовать необходимые документы.

Желательно также, обновлять выписки перед подачей документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на основании подготовленных документов. Неожиданно для заявителей или кадастрового инженера на объект может быть наложен арест, имеется ипотека и не получено согласие залогодержателя, отсутствует согласие арендатора или арендатор уже сменился, поступили возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границ выделяемого земельного участка.

Ещё раз хочу напомнить, что в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав может осуществляться в электронной форме через электронный сервис "Личный кабинет кадастрового инженера". Данный Сервис размещен на сайте Росреестра.

 Сервис позволяет:

 1. Подать запросы/заявления на предоставление государственных услуг;

 2. Получать информацию о ходе оказания государственных услуг;

 3. Получать актуальную информацию об объекте недвижимости в режиме online;

 4. Публиковать извещения о продаже доли в праве общедолевой собственности на ОН;

 5. Проверять электронные подписи;

 6. Формировать схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (схема);

 7. Формировать запрос на выдачу ключа доступа к ФГИС ЕГРН, если ключи раньше не выдавались, и получать сведения о выданных ключах (раздел «Мои ключи»);

 8. Получать информацию о балансе предварительно оплачиваемых услуг, таких как:

 а) Подготовка схемы;

 б) Предоставление сведений ЕГРН (раздел: «Мой баланс»).

Кроме того, для кадастровых инженеров в Личном кабинете доступны такие функции как:

- просмотр списка своих незаконченных и выполненных задач, таких как проверка межевых и технических планов (в разделе «Мои задачи»);

- предварительная проверка разработанных им межевых и технических планов на наличие наложений и пересечений с другими объектами недвижимости, (в разделе «Мои задачи»);

- получение протокола проверки с информацией об ошибках (в разделе «Мои задачи»);

- размещение документов в электронном хранилище (в разделе «Мои задачи»). Технические документы из электронного хранилища могут быть получены в электронной форме инженером их изготовившим, а также заказчиком соответствующих кадастровых работ.

- получение информации о результатах профессиональной деятельности (в разделе «Моя статистика»).

Более детально изучить возможности Личного кабинета поможет руководство пользователя, размещенное на главной страницы.

Особая благодарность тем кадастровым инженерам, которые освоили возможности Личного кабинета и активно им пользуются, а также активно взаимодействуют с органом регистрации прав, вовремя устраняют выявленные замечания, отвечают на звонки и письма по электронной почте. Надеемся на дальнейшее эффективное и плодотворное сотрудничество и взаимоуважение, снижение количества приостановлений и сокращению обращений, по которым решения приняты в последний день срока, а также создание взаимной благоприятной атмосферы в работе. Спасибо за внимание.