*Доклад*

*главного специалиста-эксперта*

*отдела государственной регистрации недвижимости № 1,*

*государственного регистратора прав*

*Берилло С.Н.*

 **«Изменения в законодательство, регламентирующее осуществление государственного кадастрового учета, а также ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в ходе подготовки межевых и технических планов»**

Добрый день!

Свой доклад я начну с последних изменений, которые были внесены
в действующее законодательство.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии информирует, что приказом от 12.10.2023 внесены изменения в приложения 1 и 2
к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии от 04.03.2022 №П/0072 «об утверждении формы декларации
об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». С 12.11.2023 в декларации об объекте недвижимости в строке «описание здания» обязательно должна быть указана площадь, а в строке «описание сооружения» - площадь застройки.

Указание сведений о площади здания осуществляется в случаях, если законодательством Российской Федерации предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав н
а такой объект недвижимости на основании Декларации без подготовки технического плана.

Также согласно новой редакции п.2.1 требований, помимо указанных ранее лиц, составлять и заверять декларацию могут следующие лица:

- обладатель сервитута, публичного сервитута или представитель обладателя сервитута, публичного сервитута, в границах, которых находится такой объект недвижимости, - в отношении созданных объектов недвижимости;

- должностное лицо федерального органа исполнительной власти, определенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, - в отношении объекта капитального строительства, включенного в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства;

- должностное лицо уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления - в отношении объекта капитального строительства, включенного в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства.

Во второй части моего доклада, хочу поговорить об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в процессе подготовки документов для государственного кадастрового учета.

1. Так, согласно пункта 21 ст. 26 218-ФЗ основанием для приостановления государственного кадастрового учета является пересечение границ образуемого или изменяемого земельного участка с границами территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании границ таких территориальных зон или лесничеств**.**

Очень часто встречаются случаи, когда образуемый или уточняемый участок пересекает границы территориальной зоны, и при этом письмо об ошибке в границах территориальной зоны отсутствует.

1. Так же, **пунктом 31** требований к подготовке межевого плана и **пунктом 28** требований к подготовке технического плана, закреплено обязательное включение согласия заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных в Приложение к межевому или техническому плану, в том случае, если заказчиком работ является физическое лицо. Указанный документ не всегда прикрепляется кадастровыми инженерами.
2. Кроме того, зачастую сталкиваемся со случаями, когда при разделе, объединении, перераспределении или выделе земельного участка, вид разрешенного использования **образуемого** земельного участка, указываемый кадастровым инженером, не соответствует виду разрешенного использования **исходного** земельного участка.

Обращаем Ваше внимание, что согласно п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса, целевым назначением и разрешенным использованием **образуемых** земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования **исходного** земельного участка.

1. Так же, хотелось бы напомнить, что согласно п.30 требований к подготовке межевого плана в текстовой части межевого плана в реквизите "2" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" указываются виды выполненных кадастровых работ. Зачастую кадастровые инженеры в видах работ не отражают, что одновременно уточняется еще и смежный земельный участок.
2. Помимо вышесказанного, отметим, что сталкиваемся с некорректными техническими планами, подготовленными для изменения наименования здания, сооружения или помещения.

 В связи с чем, напоминаю, что, согласно ч. 18 ст.70 218-ФЗ изменение наименования возможно в следующих 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 общего пользования в соответствии со сведениями
о наименовании, содержащимися в системе контроля за формированием
и использованием средств дорожных фондов, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги общего пользования.

Также обращаю Ваше внимание, что 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.

В заключение отмечу, что ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, исправляются ими в кратчайшие сроки и корректные технические и межевые планы поступают в орган регистрации незамедлительно, что позволяет максимально сократить сроки проведения кадастрового учета и регистрации прав.

Благодарю за внимание.