*Доклад*

*главного специалиста-эксперта*

*отдела правового обеспечения*

*Ивановой В.О.*

**О нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами   
при осуществлении кадастровых работ** (на примере принятых государственными регистраторами в ноябре 2023 года решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав)

**1.** В Управление поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности на 2 земельных участка, образованных путем раздела исходного земельного участка. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

На основании представленного межевого плана, изготовленного кадастровым инженером Ибель Оксаной Юрьевной, членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров «Ассоциация «ОКИС», в результате раздела **образуются 2 земельных участка площадью 1698 кв.м. и 183 кв.м**., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 11.2, п. 1 ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. Требования к образуемым земельным участкам установлены ст. 11.9 ЗК РФ.

Так, согласно п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Образуемые земельные участки входят в границы муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края, на территории которого действуют Правила землепользования и застройки Зудиловского сельсовета, утвержденные решением Совета депутатов Зудиловского сельсовета от 27.02.2019 № 04 (далее – Правила).   
В соответствии с ч. 3 ст. 39 Правил действие градостроительного регламента в равной мере распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Исходя из ответа на запрос, полученного от Администрации Зудиловского сельсовета Первомайского района Алтайского края, образуемые земельные участки расположены в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. В соответствии с Правилами   
в данной зоне предельный **минимальный размер земельного участка составляет 600 кв.м., максимальный – 2500 кв.м.**

Указанные обстоятельства явились основанием для приостановления осуществления действий по государственному кадастровому учету и регистрации прав на основании п. 28 ч. 1 ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 « О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации): размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом)

Уведомлением от 22.11.2023 на основании заявления правообладателя государственным регистратором было прекращено осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с ч.6 ст. 31 Закона о регистрации (заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав).

**2.** В Управление поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности в отношении двух земельных участков, образованных путем раздела исходного земельного участка. На основании представленного межевого плана, изготовленного кадастровым инженером Шишкиным Сергеем Анатольевичем членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров «Ассоциация «ОКИС», в результате раздела образуются два земельных участка, относящихся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – **для ведения личного подсобного хозяйства площадью 1174 кв.м. и 395 кв.м.**

При проведении правовой экспертизы представленных документов выявлены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на образуемые земельные участки, предусмотренные п. 7, 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации: форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации); размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

Образуемые земельные участки входят в границы муниципального образования Санниковский сельсовет Первомайского района Алтайского края, на территории которого действуют Правила землепользования и застройки Санниковского сельсовета, утвержденные решением Совета депутатов Санниковского сельсовета от 27.08.2020 № 18 (далее – Правила).

Согласно ч. 1 ст. 1 данных Правил, их действие распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах МО Санниковский сельсовет Первомайского района Алтайского края, и является обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Правила применяются, в том числе, при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости (п. 9 ч. 3 ст. 1 Правил).

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).

Согласно п. 55 Требований предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в графе "3" строки "9" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" и в графе "3" строки "5" реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**В нарушение вышеуказанных требований представленный межевой план от 21.10.2023г. подготовлен без учета сведений о предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков, содержащихся в правилах землепользования и застройки Санниковского сельсовета, утвержденных решением Совета депутатов Санниковского сельсовета от 27.08.2020 № 18, сведения о предельных минимальных и максимальных размерах образуемых земельных участков не заполнены.**

Государственным регистратором был направлен запрос в Администрацию Санниковского сельсовета Первомайского района Алтайского края о территориальной зоне, в которой расположен исходный земельный участок, утверждены ли предельные параметры земельных участков, а также утвержден ли проект планировки территории в отношении данных земельных участков. Согласно ответу на запрос Администрации Санниковского сельсовета Первомайского района Алтайского края от 01.11.2023г. исходный земельные участок в соответствии с картой функциональных зон расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Проект планировки в отношении указанного земельного участка не утверждался. **Предельные размеры земельных участков в зоне Ж1 составляют минимальные - 800 кв.м., максимальные – 2500 кв.м.**

Таким образом, образуемый **:ЗУ1 площадью 395 кв.м. не соответствует требованиям к предельным параметрам образуемых земельных участков.** Указанные нарушения явились основанием для приостановления государственной регистрации в порядке пп.7, 28 ч.1 ст. 26 Закона.

Для устранения причин приостановления государственный регистратор предложил заявителю:

- произвести образование земельных участков с учетом требований, содержащихся в Правилах землепользования и застройки Санниковского сельсовета, утвержденных решением Совета депутатов Санниковского сельсовета от 27.08.2020 № 18.

- обратиться к кадастровому инженеру для устранения им причин приостановления и внесения им изменений в межевой план в соответствии с выявленными замечаниями.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав было приостановлено до 15 февраля 2024 г.

**3.** В Управление краю поступили заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности в отношении двух вновь образованных земельных участков, и межевой план, подготовленный кадастровым инженером Кирьяновым Антоном Юрьевичем, членом саморегулируемой организации Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров». В результате раздела исходного земельного участка образуются два земельных участка; **площадь вновь образованных земельных участков равна 276 кв.м. и 332 кв.м**., вид разрешенного использования земельных участком - Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

Государственным регистром был направлен запрос в Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула о получении сведений о территориальной зоне, в которой расположен земельный участок (и сведения о предельных (минимальных и максимальных) размерах земельного участка). Согласно ответа от 21.11.2023, исходный земельный участок расположен в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения (СОД-2). Предельные и минимальные размеры земельных участков, расположенных в городском округе – городе Барнауле Алтайского края установлены Правилами землепользования   
и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденными решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447.

В соответствии с п. 2.1 ст. 63 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, при выделе или разделе земельного участка, предоставленного для целей, связанных со строительством и (или) эксплуатацией индивидуального жилого дома, **минимальная площадь земельного участка устанавливается 0,06 га.** Таким образом, соответствии с пунктом 28 (размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом) ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации осуществить учетно-регистрационные действия на вновь образованные земельные участки государственному регистратору не представилось возможным.

Кроме того, представленная доверенность не содержала полномочий на осуществление действий по разделу земельных участков, находящихся в собственности правообладателя.

На основании вышеизложенного, осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки было приостановлено государственным регистратором на срок 3 (три) месяца по основаниям, предусмотренным пунктом 2 и пунктом 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Для устранения причин приостановления учетно-регистрационных действий государственный регистратор рекомендовал подать заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и возврате документов без их проведения.