*Доклад государственного регистратора*

*Межмуниципального Новоалтайского отдела
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Алтуниной Ирины Геннадьевны*

**Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в ходе подготовки межевых и технических планов**

Ошибки в технических и межевых планах, включенные мной в доклад, частично озвучивались ранее на предыдущих встречах, но продолжают иметь место.

1. В нарушение Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № П/0592): в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо
не все границы согласованы, или в акте согласования расписываются не все заинтересованные лица; а также не включаются в приложение копии правоустанавливающих документов, если право
на смежные земельные участки не зарегистрировано; или согласование части границ смежного земельного участка не проводится, т.к. кадастровый инженер недобросовестно указывает на то, что это земли общего пользования, а на самом деле по данным публичной кадастровой карты существует смежный земельный участок (п.п. 81, 85 Требований № П/0592).
2. 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.

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

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

И здесь же хочу остановиться на образовании земельного участка путем объединения смежных земельных участков. 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.

Исходя из перечисленных норм Земельного кодекса, образуемый земельный участок не может одновременно находиться в границах двух и более территориальных зон.

В обращении, поступившем в наш отдел, межевой план был подготовлен без учета сведений
о территориальных зонах, содержащихся в правилах землепользования и застройки городского округа – города Новоалтайска Алтайского края, утвержденными решением Новоалтайского городского собрания депутатов от 27.08.2018 № 20.

 Сведения о территориальных зонах внесены в ЕГРН, в связи с чем установлено, что исходные земельные участки расположены в разных территориальных зонах.

Данное нарушение привело к приостановлению государственного кадастрового учета и регистрации прав.

1. Имеются случаи, 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.

Хотелось бы обратить 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.

 Здесь также необходимо уточнить, что согласно письма Росреестра от 07.10.2022
№ 14-8739-ТГ/22, установлены особенности при осуществлении государственного кадастрового учета с учетом положений ст. 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». При разделе земельного участка под дома блокированной застройки, при наличии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан такой вид разрешенного использования.

1. Также встречаются случаи не верного указания погрешности определения координат характерных точек границ земельных участков, отсутствие указания на методы определения координат, как в текстовой форме, так и в XML файлах, не указывается срок поверки измерительных приборов.
2. При подготовке технического плана по образованию помещений, в нарушение пункта 34 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ образуемые помещения не изолированы или не обособлены
от других помещений в здании и между собой, что является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Изолированность и обособленность помещения определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ. Нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота (п. 19 Требований к подготовке техплана).
3. Неоднократно встречались случаи, что образованное линейное сооружение проходит
по неразграниченным землям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, но при этом отсутствует акт о согласовании размещения объекта. В данном случае в соответствии
с Постановлением Администрации Алтайского края от 02.07.2015 N 266 (ред. от 12.10.2023)
"Об утверждении Порядка размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся
в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков
и установления сервитутов, публичного сервитута", **размещение таких объектов осуществляется на основании решения о согласовании размещения объекта органом местного самоуправления**.
4. Достаточно часто встречаются **противоречия в сведениях, указанных в декларации
и непосредственно в техническом плане. Например, материал стен, этажность, год завершения строительства.**
5. Хотелось бы остановиться на актах обследования. В соответствии с п. 10 Приказа Росреестра от 24.05.2021 N П/0217 "Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 09.09.2021 N 64961), Акт подготавливается на основании сведений, указанных в [пункте 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=395138&dst=100041) Требований, а также с учетом сведений, содержащихся в следующих документах:

- уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, направленное в орган местного самоуправления поселения, муниципального района или городского (муниципального) округа по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства, если объект капитального строительства прекратил существование в результате его сноса после 4 августа 2018 г.

Встречаются акты обследования, в которых отсутствуют какие бы то ни было основания для подготовки актов. Уведомления начинают готовиться только после звонка кадастровому инженеру.

Хочу еще раз напомнить про Приказ Росреестра № П/0183 от 22.05.2023 г «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».

Хотя новые порядки кадастрового деления и присвоения кадастровых номеров вступили в силу с 27.10.2023, до сих пор происходит присвоение кадастровых номеров в соответствии с утратившим силу приказу Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877.

Итак, для земельных участков, которые расположены в двух кадастровых кварталах, **кадастровый номер теперь присваивается в том кадастровом квартале, в котором располагается большая часть** **площади земельного участка**. По прежнему участок будет относиться к нулевому кварталу
в трех случаях:

* + если в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части земельного участка;
	+ если участок расположен в трех и более кварталах;
	+ если контура многоконтурного участка расположены в разных кварталах;

В заключение надо отметить, что ошибки, допущенные кадастровыми инженерами,
в большинстве случаев исправляются ими в кратчайшие сроки и корректные технические, межевые планы поступают в орган регистрации незамедлительно, что влияет на сокращение сроков проведения кадастрового учета и регистрации прав.