*Доклад начальника отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Майдуровой Ирины Станиславовны*

**ДОКЛАД**

**Тема доклада: о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами,**на примере принятых государственными регистраторами в марте, апреле 2024 года решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

**1.** В Управление поступило обращение об осуществлении действий
по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав
в отношении ряда земельных участков.

Заявителем был представлен межевой план, подготовленный кадастровым инженером. Согласно представленному межевому плану, земельные участки,
за государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права собственности на которые обратился заявитель, образованы путем раздела исходного земельного участка и имеют площадь: первый участок - 2118 кв.м., вид разрешенного использования – «Для ведения личного подсобного хозяйства». Второй участок – 1045 кв.м. вид разрешенного использования – «Для ведения личного подсобного хозяйства», третий участок - 98 кв.м., вид разрешенного использования – «Для ведения личного подсобного хозяйства».

Предельные, минимальные размеры земельных участков установлены Правилами землепользования и застройки МО Комсомольский сельсовет Павловского района Алтайского края. Государственным регистратором был направлен запрос в Администрацию Комсомольского сельсовета, возможно ли образование земельных участков путем раздела с указанными выше размерами.

Согласно ответу Администрации, минимальный размер земельных участков, образованных в том числе в результате раздела, должен составлять не менее 200 кв.м. Таким образом, один из образуемых земельных участков площадью 98 кв.м. не соответствует требования действующего законодательства, в связи с чем государственный регистратор приостановил осуществление учетно-регистрационных действий в 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) ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ( Далее – Закон о регистрации).

Для устранения причин приостановления учетно-регистрационных действий государственный регистратор рекомендовал заявителю обратиться
в Администрацию Комсомольского сельсовета Алтайского края для внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Комсомольский сельсовет Павловского района Алтайского края, подать заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и возврате документов без их проведения.

**2.** В Управление поступило обращение о постановке на учет
и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 2 532 000 кв.м., категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения».

В соответствии со статьей 41 Закона о регистрации государственный кадастровый учет измененных земельных участков в результате выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности или раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, в результате которых такие земельные участки сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из указанных земельных участков.

Соответственно, в результате выдела земельного участка площадь исходного земельного участка должна уменьшиться на площадь выделяемого земельного участка. По сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) площадь исходного земельного участка – 97 3542 кв.м. Площадь выделяемого земельного участка – 2 532 000 кв.м. Таким образом, сведения
о площади выделяемого земельного участка в представленных заявителем документах не соответствуют сведениям ЕГРН.

Согласно имеющегося в реестровом деле правоустанавливающего документа площадь всего массива исходного земельного участка составляла 4325 га. Количество наделенных лиц земельной долей с качественной оценкой 388 балло-гектар, продуктивностью 21,1 га сельхоз угодий составляло 205 человек. Государственным регистратором был направлен запрос в Администрацию соответствующего муниципального образования о предоставлении сведений в отношении исходного земельного участка в части уточнения площади, а также списка лиц, имеющих право на земельную долю с указанием размера доли, предоставленной каждому участнику общей долевой собственности. Ответ на запрос на момент вынесения решения о приостановлении не поступил.

Исходя из вышесказанного, осуществить действия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права общей долевой собственности для государственного регистратора не представилось возможным и он приостановил осуществление учетно-регистрационных действий в 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), пунктом 49 (имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися
в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРЕ о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН) о таком объекте недвижимости) части 1 статьи 26 Закона
о регистрации.

Для устранения причин приостановления, государственный регистратор предложил заявителям осуществить действия по уточнению местоположения границ и (или) площади исходного земельного участка.

**3.** В Управление поступило заявление об изменении основных характеристик объекта недвижимости без одновременной государственной регистрации прав
и межевой план, подготовленный в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельных участков.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственным регистратором были выявлены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, предусмотренные пп. 5,7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, а именно: «содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации».

В соответствии с ч. 13 ст. 22 Закона о регистрации форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Настоящие требования утверждены Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592
"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования). Представленный межевой план не соответствовал Требованиям: - Согласно п. 86 Требований в Акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования.

Согласно ст. 39 и ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ
«О кадастровой деятельности» местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.
В представленном акте согласования по границе 1-1 отсутствует подпись правообладателя, следовательно, внутренняя граница уточняемого земельного участка не была согласована.

В представленном акте согласования по второму земельному участку
по границам н6-н5; н5-н4; н4-н3; нз-н2 также отсутствует подпись правообладателя смежного земельного участка, а по границам н13-н14; н14- н15 подписи правообладателей другого смежного земельного участка. Следовательно, границы уточняемого земельного участка не были согласованы.

Действующим законодательством, регулирующим земельные правоотношения, предусмотрена возможность заинтересованными лицами
в определенных случаях установить границы земельного участка, в связи с чем такие лица обращаются к кадастровому инженеру, который уполномочен на проведение кадастровых работ. Результатом кадастровых работ кадастрового инженера является межевой план (ст. 37 Федерального закона № 221-ФЗ
«О кадастровой деятельности») (Далее – Закон № 221-ФЗ). Исходя из положений ст. 39 названного закона, при выполнении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию в установленном законом порядке.

Обращение в орган регистрации прав с целью получения уведомления
о приостановлении и последующего обращения в судебные органы Законом
№ 218-ФЗ не предусмотрено.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации не содержат положений, обязывающих заявителя (истца) прилагать к исковому заявлению документы, свидетельствующие или подтверждающие невозможность проведения государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке, а именно - в соответствии со ст.64 Земельного кодекса РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Государственный регистратор приостановил осуществление учетно-регистрационных действий и рекомендовал заявителю обратиться в суд для уточнения местоположения и согласования границ земельного участка, а затем обратиться к кадастровому инженеру для внесения изменений в Акт согласования
и устранения им оснований для приостановления кадастрового учета.

Также было еще одно обращение с приложением межевого плана, в котором в акте согласования границ отсутствовала подпись одного из правообладателей
(в данном случае в связи с его смертью). Результат – также приостановление учетно-регистрационных действий.

В соответствии с частью 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан соблюдать требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов
и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.

Учитывая вышеизложенное, для сохранения своего положительного рейтинга кадастрового инженера, рекомендуем кадастровым инженерам не оформлять технические документы (межевой план, технический план) в случае, если
в процессе выполнения кадастровых работ выясняется неизбежность получения отрицательного результата или нецелесообразность дальнейшего проведения работ. Также рекомендуем включать соответствующие пункты (о нецелесообразности дальнейшего осуществления кадастровых работ в определенных случаях)
в договоры, оформляемые между ними и заказчиком кадастровых работ.