*Доклад
главного специалиста-эксперта*

*отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Алтайскому краю*

*Ивановой В.О.*

**ДОКЛАД**

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

**1**. Так, в Управление поступило обращение об осуществлении действий
по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав
в отношении ряда земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков. Перераспределение осуществлялось на основании Межевого плана, подготовленного кадастровым инженером.

Согласно п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные Земельным кодексом и другими федеральными законами.

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 п. 7-9 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно ч. 3 ст. 36 ГрК РФ, действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно п. 4 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только
к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Таким образом, образуемые земельные участки не могут одновременно находиться в границах двух и более территориальных зон.

В качестве требования к межевому плану указывается на недопустимость пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования, населенного пункта, территориальных зон, лесничеств.

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 № 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).

В нарушение вышеуказанных требований представленный межевой план был подготовлен без учета сведений о территориальных зонах, содержащихся в правил землепользования и застройки соответствующего сельсовета.

Поскольку сведения о территориальных зонах соответствующего села
не внесены в ЕГРН и у государственного регистратора отсутствовала возможность самостоятельно определить к какой территориальной зоне относятся исходные
и образуемые земельные участки, государственным регистратором был направлен запрос в Администрацию соответствующего сельсовета в которой расположены исходные и образуемые земельные участки, имеет ли место пересечение вновь образуемых земельных участков с границами территориальных зон, а также утвержден ли проект планировки территории в отношении данных земельных участков.

Согласно ответу Администрации на запрос земельные участки образуемые
в результате перераспределения земельных участков будут расположены
в нескольких территориальных зонах.

Указанные нарушения стали основанием для приостановления государственной регистрации в порядке пп. 7, 21, ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Для устранения причин приостановления государственным регистратором предложено произвести перераспределение земельных участков с учетом сведений о территориальных зонах, содержащихся в Правилах землепользования и застройки соответствующего сельсовета, обратиться к кадастровому инженеру для внесения им изменений в межевой план в соответствии с выявленными замечаниями.

**2.** В Управление поступило обращение о постановке на учет
и государственной регистрации права в связи с созданием, образованием объекта недвижимости. Заявитель обратился с проектом межевания земельного участка
за постановкой на учет и регистрацией права многоконтурного земельного участка образованного путем выдела в счет доли в праве общей долевой собственности
на земельный участок.

Указанный земельный участок находится в аренде, согласно договору аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателя, согласие арендатора на выдел доли из земельного участка заявителем представлено не было.

Общие правила и условия образования земельных участков определены
п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ. По общему правилу, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Государственным регистратором Управления было принято решений
о приостановлении государственной регистрации и рекомендовано заявителю обратится к арендатору земельного участка для получения согласия на выдел доли
в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ.

**3.** В Управление поступило заявление об изменении основных характеристик объекта недвижимости без одновременной государственной регистрации прав
и технический план, подготовленный в связи с изменением характеристики объекта недвижимости - количество этажей, площади, уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке.

При проведении правовой экспертизы было установлено, что в ЕГРН имеется актуальная запись о нежилом здании – гаражи, общая площадь здания- 1337.2 м. кв, этаж-1.Данные внесены на основании Технического паспорта здания. Права
на здание не зарегистрированы. Также в ЕГРН внесены сведения о помещениях
в данном здании (гаражные боксы) и зарегистрированы права на данные помещения.

В соответствии с п. 4 ч.2 ст. 15 Закона о регистрации при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется
по заявлению: собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Заявитель собственником здания не является. Им не представлен документ, подтверждающий полномочия действовать от имени собственников помещений (гаражных боксов) в данном здании.

В соответствии с ч.8 ст.24 Закона о регистрации сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений
о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения
(в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии
с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости.

Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копий такой документации) не осуществляется.

В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

В соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. № п/0082 об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений (пункт 27 Требований):

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.

В нарушение вышеуказанных норм законодательства в представленном техническом плане не указаны виды кадастровых работ. В техническом плане не указаны сведения о разрешении на реконструкцию, строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости.

Государственным регистратором был сделан запрос в Комитет по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула с целью получения Разрешения на реконструкцию здания. Ответ не поступил.

Для устранении причин приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений заявителю рекомендовано предоставить документ, подтверждающий полномочия действовать от имени собственников помещений (гаражных боксов) в здании, предоставить технический план, соответствующий требованиям законодательства РФ.