24.10.2024

**Доклад на тему:**

«Ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке межевых и технических планов»

**1.** Статьей 15 Закона N 218 ФЗ предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно, а также государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на основании заявления кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом (пункт 6 части 1, пункт 5 части 2 статьи 15 Закона N 218 ФЗ).

В этом случае, **документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера** - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, **являются договор подряда** на выполнение кадастровых работ **и (или) справка с места работы**, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, **а также документы, свидетельствующие
о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии
с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.**

Заявление о государственном кадастровом учете или о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (далее - заявление)
и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав
в соответствии с положениями части 1 статьи 18 Закона N 218-ФЗ в форме документов на бумажном носителе либо в форме электронных документов
и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии
с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом.

К заявлению согласно части 4 статьи 18 Закона N 218-ФЗ прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы:

1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель)

2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные Законом N 218-ФЗ и принятыми
в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установлены статьей 21 Закона N 218-ФЗ.

Необходимо отметить, что указанные в части 2.1 статьи 36
Закона N 221-ФЗ документы **не предназначены** для включения
в приложение межевого плана, технического плана, акта обследования, являются самостоятельными документами, прилагаемыми к заявлению
с целью подтверждения полномочий на обращение в орган регистрации прав.

Предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21
Закона N 218-ФЗ, в том числе частью 9 статьи 21 Закона N 218-ФЗ, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии
с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе (т.е УКЭП кадастрового инженера и лица с которым заключен договор подряда). Таким образом, Договор подряда должен быть подписан УКЭП всех лиц, подписавших договор! Как выход приобщить его + акт выполненных работ на бумаге через МФЦ.

**2**. Напоминаю, что в состав приложения межевого плана должна быть **включена электронная схема** расположения земельного участка, при этом **подписанная ЭЦП** уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления
(п. 9 ст. 11.10 Земельного Кодекса; п. 22 - п. 25 Требований, утв. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы
и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).

За исключением случая, когда схема представлена в форме документа
на бумажном носителе - об этом указывается в акте об утверждении схемы.

**3**. В случае если заказчиком работ является физическое лицо, то в состав приложения межевого плана или технического плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

Встречаются случаи, когдав приложении указывается согласие иного лица (не являющегося заказчиком). Например, за собственника действует представитель по доверенности, заказчиком указан собственник объекта недвижимого имущества, однако в приложение включается согласие доверенного лица – данное обстоятельство является основанием для приостановления по п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

**4.** Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе установленные Правилами землепользования и застройки, если действие Закона 8-ЗС на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения
не распространяется.

В соответствии с п. 22 Требований к подготовке Межевого плана,
в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе: нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Согласно п. 53 Требований, предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения о таких документах указываются в разделе "Исходные данные".

Если площадь, указанная в Межевом плане будет больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, то данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления в силу п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона, поэтому обратите внимание на правильность заполнения данных сведений
в отношении земельных участков, у которых в результате уточнения увеличивается площадь**.**

**5.** Неверно заполняется **адрес** объекта недвижимости.

**Установленный** адрес заполняется при наличии сведений в ФИАС,
либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, в случае, если адрес установлен до вступления в силу Постановления № 1221 от 19.11.2014. При отсутствии установленного адреса указывается **местоположение объекта**.

**6**. Федеральным законом от **19.12.2023 N 608-ФЗ** внесены изменения
в статью 19 Закона 218-ФЗ, в которой **законодатель установил обязанность** органов **осуществляющих согласование перепланировки** помещения
в многоквартирном доме, **направлять в электронной форме** **в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета**. Таким образом, правообладатель помещения в подаче заявления о государственном кадастровом учете изменений не участвует.

На основании ч. 4 ст. 53 Закона 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, перехода права собственности
на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии **письменного согласия залогодержателя**, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке. Прошу Кадастровых инженеров обращать внимание на наличие зарегистрированной ипотеки
в отношении помещения в МКД и при подготовке Технических планов предлагать собственнику запрашивать такие согласия у залогодержателя для включения в Технический план.

**7**. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности
и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке - **утверждены** Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393
(ред. от 29.10.2021) "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 N 60938)

Согласно п. 6. Требований фактическая величина средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границы земельного участка **не должна превышать значения точности** (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в [приложении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405960&dst=100101)
к настоящим требованиям.

В силу п.16 Требований если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

Особенно часто допускаются ошибки в части указания средней квадратической погрешности земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства **–** правильная средняя квадратическая погрешность **0,2,** а не 2,5

Обращаю внимание, что данная ошибка является основанием для приостановления в силу п. 19.1 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ.

 **8**. Согласно ст. 3.5 Закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного [кодекс](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068)а Российской Федерации» при образовании земельного участка
из земель, находящихся в государственной собственности, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

При отсутствии исключений, установленных п. 10 данной статьи, обязательным документом, включаемым в состав приложения к Межевому плану, является письмо-согласование от Минприроды Алтайского края. Нередко в Межевых планах отсутствуют сведения, позволяющие установить факт наличия согласования, предусмотренного ст. 3.5 Закона № 137-ФЗ

 **9**. Возникают ситуации при обращении о Постановке на ГКУ в связи
с образованием ЗУ:

когда образуемый на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель, государственная собственность на которые на разграничена, земельный участок пересекает границы населенного пункта или террзоны. Кадастровому инженеру и заявителю (органу местного самоуправления) направляются замечания. И после исправления замечаний оказывается, что пересечения устранены, но явно поменялась конфигурация ЗУ, однако изменения в схему расположения НЕ ВНЕСЕНЫ. Прошу Кадастровых инженеров обращать
на это внимание.

 **10.** В заключении озвучу информацию Росреестра, касающуюся корректного присвоения кадастровых номеров объектам в соответствии
с вступившим в силу 23.10.2023 приказом Росреестра «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» № П/0183 от 22.05.2023 г. Прошу обратить внимание Кадастровых инженеров, что при осуществлении учетно-регистрационных действий на этапе проведения проверок государственный регистратор проверяет соответствие номера кадастрового квартала, указанного
в поступившем межевом плане, фактическому расположению земельного участка в кадастровом квартале, учетный номер которого подлежит применению при присвоении кадастровых номеров объектам недвижимости в соответствии с требованиями Порядка присвоения номеров и **при выявлении** несоответствия заявленного номера кадастрового квартала, указанного в поступившем межевом плане, фактическому расположению земельного участка в кадастровом квартале и требованиям Порядка присвоения номеров имеет основания приостанавливать осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав в соответствии
с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

государственный регистратор прав

Курдюмова Яна Александровна