*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.**

1. В орган регистрации прав поступили заявления об учете изменений объекта недвижимости – земельного участка с приложением межевого плана, подготовленного кадастровым инженером. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка и одновременным уточнением (изменением) части границы смежных земельных участков с целью исправления ошибки в описании местоположения их границ и (или) площади.

Согласно представленному межевому плану один из земельных участков уточняется как смежный, в следствие чего, его площадь уменьшается с 129 кв.м. до 17 кв.м., что противоречит нормам п. 42 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ (площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков, более чем на десять процентов).

Кадастровый инженер в заключении к межевому плану указывает о наличии реестровой ошибки в сведениях о координатах и площади смежного земельного участка. Согласно сведений ЕГРН данный смежный земельный участок площадью 129 кв.м, поставлен на государственный кадастровый учет на основании схемы расположения земельного участка, утвержденной Приказом МКУ "УМИ Администрации города Бийска"от 06.06.2023, включенной в состав межевого плана, подготовленного другим кадастровым инженером.

В соответствии ч. 15 ст. 11.10 Земельного Кодекса Российской Федерации срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года. При этом, решения органа власти об отмене ранее утвержденной схемы в орган регистрации прав не поступало. В связи с вышеизложенным, внесение сведений в ЕГРН по представленному межевому плану государственному регистратору не представилось возможным.

Для устранения причин приостановления, государственный регистратор рекомендовал заявителям обратится в орган местного самоуправления по вопросу внесения изменений в схему расположения вышеуказанного смежного земельного участка.

2. Также отметим следующие нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технической документации

В результате анализа пакетов документов в рамках «Единого окна» по техническим планам существуют постоянные ошибки кадастровых инженеров, а именно:

При составлении декларации в соответствии с Приказом Росреестра от 04 марта 2022 года №П/0072 допускаются ошибки:

В нарушение п.11 Приказа в строке «Назначение здания» указывается одно из предусмотренных пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона №218-ФЗ нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж. Вместо жилой дом указывают жилое, вместо гараж, или садовый дом-нежилое.

 В нарушение п.16 Приказа в строке указывают наименование объекта недвижимости (Жилой дом, гараж и т.д.). Согласно части 18 ст 70 Федерального закона №218-ФЗ ТОЛЬКО в 3-х случаях указывается наименование объекта:

1. здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;
2. здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;
3. автомобильной дороги общего пользования в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в системе контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги общего пользования.

В иных случаях наименование объекта НЕ УКАЗЫВАЕТСЯ.

В нарушение п.17 Приказа В [строке](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_480987/3a59a39e14eabf81c02ff86382a21810f46ad7d1/#dst100040) "Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости" указывается вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен соответствующий объект недвижимости, с учетом ограничений использования земельного участка, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Кадастровые инженеры как правило ничего не указывают. В нарушение п.20 Приказа кадастровые инженеры в декларации указывают площадь объекта. Согласно Приказа указание сведений о площади здания осуществляется в случаях, если законодательством Российской Федерации предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости на основании Декларации
без подготовки технического плана.

То есть, при подготовке технического плана на основании декларации площадь указывается только в самом тех.плане в соответствии с Приказом Росреестра № П/0082 от 15.03.2022 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

Стоит отметить, что подготовка технического плана должна осуществляться на основании декларации и в соответствии с Приказом от 15 марта 2022г. №П/0082. Из этого следует, что сведения указанные в декларации (такие как назначение, вид разрешенного использования) должны быть заполнены и в тех.плане (XML-схеме), а не только в декларации.