

*Доклад
главного специалиста-эксперта
Межмуниципального Бийского отдела
Самоша О.А.
29.05.2025*

О нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ

Доброе утро! Уважаемые коллеги!

По традиции сегодняшний доклад посвящен нарушениям, допущенным кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ.

Ошибок стало меньше, про них неоднократно говорили, но всё же..

Хочу начать с замечаний, касающихся НЕСООТВЕТСТВИЯ размера образуемого участка требованиям к их предельным размерам.

На основании п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав **в случае, если 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, за исключением случаев, предусмотренных законом. В том числе, не допускается образование двух и более земельных участков путем раздела, в результате которого хотя бы один из участков не будет соответствовать установленным требованиям (грубо говоря, получится меньше минимума или больше максимума)

Прошу не забывать и учитывать при подготовке межевых планов, что Законом 438-ФЗ внесены изменения в статью 26 Закона 218-ФЗ, регламентирующую основания для приостановления учетно-регистрационных действий, а именно п. 27 ч.1 вышеуказанной статьи говорит о том, приостановлению осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлежит случай, если:

границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, предусмотренного частью 2.4 статьи 43 настоящего Федерального закона (что регулирует **Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков), если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в описании местоположения**

границ такого населенного пункта в документе, на основании которого соответствующие сведения были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, при образовании (постановке) новых земельных участков наличие пересечения с границами населённого пункта НЕ допускается.

Так же до сих пор встречаются такие ошибки, как:

- НЕ указан или указан не верно Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, подлежащий постановке на учет
- В Межевом плане НЕ указан один или несколько кадастровых номеров объектов, которые расположены на земельном участке
- в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка, или в акте согласования расписываются не все заинтересованные лица
- в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указаны проектируемое назначение ОКС
- не представлено согласие на обработку персональных данных, либо представлено от ненадлежащего лица.

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.

Еще раз, настоятельно прошу обратить внимание на правильность заполнения XML-схем в Межевых планах. Единичные кадастровые инженеры заполняют графы «Документ, подтверждающий категорию» и «Документ, подтверждающий вид разрешенного использования». Основная масса эти графы игнорирует. Убедительная просьба, учитывать данную информацию при подготовке Межевых планов!!!

Что касается подготовки технических планов, то хотелось бы напомнить, что с 01.03.2025г. ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации дополнена новым пунктом 21.2, предусматривающим новое основание для приостановления ГКУ и (или) ГРП: в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового

учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Таким образом, постановка на государственный кадастровый учет или учет изменений в отношении объектов капитального строительства возможен только при условии наличия в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков, на которых они расположены. Так при подготовке Технического плана хотелось бы, чтобы правообладатели были уведомлены об этом и в случае отсутствия границ земельного участка обращались за изготовлением межевого плана и внесением сведений о них в ЕГРН.

По прежнему остаются ошибки при указании типа адреса в XML-схеме. Так, если адрес объекта внесен в ФИАС, необходимо указывать тип «Установленный», в противном случае «Описание местоположения». Напоминаю, что в ФИАС имеются разные строки для распознавания адреса, такие как «Земельный участок» и «Здание (строение), сооружение» и это разные критерии. Стоит учитывать, что если земельному участку присвоен адрес, то это не означает, что адрес будет присвоен и объекту недвижимости, расположенному на нем, и наоборот.

Следующая часть доклада носит информационный характер, прошу учитывать в работе.

Согласно письму Росреестра от 25.03.2025 №18-2705-ТГ/25 по вопросу возможности уточнения сведений ЕГРН об описании местоположения границ земельного участка, образованного в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории сообщаем следующее.

Положения Земельного кодекса Российской Федерации предусматривают возможность внесения изменений в документы, в соответствии с которыми осуществляется образование земельного участка, до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка (пункт 8 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации). В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ограничений прав) в отношении земельного участка, образованного в соответствии со Схемой, решение об утверждении Схемы считается исполненным, и внесение изменений в такое решение не допускается.

С учетом изложенного, в приведенном случае полагаем допустимым внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ такого земельного участка при проведении комплексных кадастровых работ или в порядке, установленном статьей 61 Закона N 218-ФЗ, при условии наличия согласия на такое уточнение органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердивших соответствующую Схему.

Так же полагаем возможным руководствоваться следующим: в случае внесения изменений в сведения ЕГРН о площади и местоположении границ земельного участка, образованного в соответствии со схемой, в связи с исправлением Реестровой ошибки на основании представленного заинтересованным лицом межевого плана «обоснованием» возможности внесения таких изменений может

являться приложение к межевому плану письменного согласия уполномоченного органа, ранее утвердившего Схему, на внесение соответствующих изменений.

Так же хочу отметить В случае, если исправляется реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о площади и (или) описании местоположения границ ЗУ (конфигурации), который образован путем выдела, перенесенных из документов, явившихся основанием подготовки межевого плана, необходимо учитывать, что в орган регистрации прав в таком случае должны быть представлены исправленные документы (содержащие верные значения характеристик), послужившие основанием формирования таких ЗУ и постановки их на учет. При этом соответствующее обоснование должно быть приведено в разделе «Заключение кадастрового инженера». Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письмах от 17.10.2011 № 22781-ИМ/Д23, 14.12.2012 № 27701-ПК/Д23 «конфигурация ЗУ после уточнения местоположения его границ не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в таких документах. Простыми словами после уточнения границ выделенного земельного участка его нельзя перенести туда, куда хочет собственник просто по его желанию.

Так же хотелось бы обратиться с просьбой, так как мы с вами делаем общее дело и наша работа направлена на достижение цели нашего заявителя и вашего заказчика, то нужно, чтоб эта цель была максимально комфортно для всех достигнута. Так при подготовке технического или межевого плана в связи с изменением основных характеристик объекта информируйте, пожалуйста правообладателей о необходимости получения согласия залогодержателя на такие изменения, если объект находится в ипотеке (данную информацию можно увидеть в выписке из ЕГРН, которую Вы обязательно запрашиваете перед проведением работ). Заявители зачастую не знают о такой необходимости.

А так же хотелось бы, чтобы заявители были информированы о последовательности действий при выполнении перепланировки и переустройстве в том случае, когда на это требуется разрешение уполномоченного органа. После выполненных работ по перепланировке и переустройству изготавливается технический план, потом выдается акт приемочной комиссии, а только после этого документы подаются для проведения учетно-регистрационных действий. Часто правообладатели эту стадию упускают.

Спасибо за оперативность в исправлении ошибок и спасибо за внимание.