**ДОКЛАД**

**Тема доклада: о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ.**

1. В Управление поступило заявление об осуществлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка. Государственный регистратор уведомил заявителя о приостановлении осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка с кадастровым номером :1517, в связи с:

-1) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Согласно статьи п. 7 ч. 2 статьи 14 Закона о регистрации основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади является межевой план. Статьей 22 Закона о регистрации, приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 утверждена форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке.

С вышеуказанным заявлением представлено определение Алтайского районного суда Алтайского края об утверждении мирового соглашения, вступившее в законную силу, в котором содержится решение об установлении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером :1517 согласно каталога координат, указанного в межевом плане, выполненного кадастровым инженером Б. от 15.10.2024. С заявлением межевой план не представлен.

-2) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. Определение Алтайского районного суда Алтайского края об утверждении мирового соглашения, содержит решение об исправлении реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером :439, исключив из Единого государственного реестра недвижимости сведения о координатах характерных (поворотных) точек с указанием координат характерных точек границ земельного участка, метода их определения. При этом не содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о площади земельного участка с кадастровым номером :439 после исправления реестровой ошибки. Установление местоположение границ смежного земельного участка с кадастровым номером :1517 осуществляется с одновременным изменением не только координат характерных точек границ земельного участка кадастровым номером :439, но и уменьшением его площади.

В соответствии с частью 9 статьи 22 Закона площадь земельного участка – площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. В действующем законодательстве отсутствует норма, предусматривающая, что площадь, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости, может отличаться от площади геометрической фигуры, вычисленной по координатам.

Для устранения причин приостановления осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади государственный регистратор рекомендовал: 1) представить межевой план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 22 Закона о реистрации, приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». 2) представить разъяснение суда по порядку исполнения определения об утверждении мирового соглашения.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади было приостановлено государственным регистратором по основаниям, предусмотренным пунктом 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации: не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

2. В Управление поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на земельный участок, расположенный на территории Санниковского сельсовета, образованный путем объединения 8 земельных участков.

С заявлением представлен межевой план от 15.06.2025, подготовленный кадастровым инженером Г., согласно которому при объединении восьми земельных участков образуется участок, площадью 31 904 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Требования к образуемым земельным участкам установлены положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки ( п. 3 ст. 85 ЗК РФ). В связи с тем, что в ЕГРН отсутствуют сведения о территориальных зонах, был подготовлен и направлен межведомственный запрос в администрацию Санниковского сельсовета.

Согласно представленному ответу следует, что земельный участок с кадастровым номером :12025 в соответствии с картой территориальных зон отнесен к зоне перспективной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж - 1.2) и к зоне сельскохозяйственных угодий в границах населенного пункта (СХн-1). Земельные участки с кадастровыми номерами :8537, :8538, :8496, :8497, :8498, :8499, :12037 в соответствии с картой территориальных зон отнесены к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж - 1.1).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санниковского сельсовета, утвержденными решением Совета депутатов Санниковского сельсовета от 28.08.2024 № 19 для земельных участков с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в зонах Ж - 1.2, Ж - 1.1 предусмотрен максимальный размер 2 500 кв.м.; в зоне СХн-1 указанный вид разрешенного использования отсутствует.

В межевом плане кадастровый инженер ссылается на исключение, предусмотренное для земельных участков, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенных с территориальной зоне Ж - 1.2 (максимальная площадь ЗУ кварталов для территорий, на которые есть утвержденный проект планировки составляет 32000 кв.м), что в данном случае не подлежит применению.

Таким образом, образование земельного участка с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и площадью 31 904 кв.м. в указанных территориальных зонах невозможно. На основании п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона 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.

Кроме того, исходя из полученного ответа администрации Санниковского сельсовета, образуемый земельный участок расположен одновременно в трех территориальных зонах. Согласно п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон. В соответствии с п. 2 ст. 85 ЗК РФ, ч.4 ст. 30 ГрК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон.

На основании п. 21 ч. 1 ст. 26 Закона осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, пересекают границы территориальных зон. Согласно ст. 22 Закона межевой план должен соответствовать требованиям к его подготовке.

В соответствии с п. 22 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" для подготовки межевого плана используются, в том числе: 1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки); 2) иные нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков; 3) документация по планировке территории (проекты межевания территории, в том числе включенные в состав проекта планировки), документы территориального планирования. Однако, в нарушение вышеуказанных положений, требования к образуемым земельным участкам не были соблюдены. Таким образом, осуществить постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию права собственности на земельный участок не представляется возможным.

По указанным основаниям было еще 2 приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении других образованных участков.