ДОКЛАД

**на тему:**

**«Типичные ошибки кадастровых инженеров в процессе подготовки документов для кадастрового учета»**

Доклад подготовил: государственный регистратор Кукса Татьяна Владимировна

Дата: 25.08.2022

Здравствуйте!

Сегодня, на нашей встрече мы поговорим о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в процессе подготовки документов для кадастрового учета.

Прежде чем начать свой доклад, напомню, что с **19.06.2022** вступили в силу следующие приказы Росреестра:

- Приказ Росреестра от 14.12.2021 [N П/0592](consultantplus://offline/ref=3D62D967BDC02A225690219E80F2D3051E01949BEECF4FB96CC0946B8F8157FA72DFD4D90F08DA5A63EE9CB8D3zEV6I) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - приказ N П/0592);

- Приказ Росреестра от 04.03.2022 [N П/0072](consultantplus://offline/ref=3D62D967BDC02A225690219E80F2D3051E01949FEFC84FB96CC0946B8F8157FA72DFD4D90F08DA5A63EE9CB8D3zEV6I) "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений";

- Приказ Росреестра от 15.03.2022 [N П/0082](consultantplus://offline/ref=3D62D967BDC02A225690219E80F2D3051E01949FEFC94FB96CC0946B8F8157FA72DFD4D90F08DA5A63EE9CB8D3zEV6I) "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (далее - приказ N П/0082);

- Приказ Росреестра от 24.05.2021 N П/0217 "Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке" (далее-приказ   
N П/0217).

После вступления в силу указанных выше Приказов не допускается применение ранее действовавших требований.

При этом законодатель предусмотрел, что в **течение девяти месяцев** (то есть до **19.03.2023)** могут быть представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, в соответствии с формой и требованиями к подготовке данных документов, действовавшими до вступления в силу новых Приказов (основное условие для предоставления в орган регистрации прав по ранее действовавшим требованиям – документ должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до **19.06.2022)**.

Обращаю Ваше внимание, что в случае подготовки межевого или технического плана, акта обследования в окончательной редакции после вступления в силу Приказа N П/0592 или Приказа N П/0082 или Приказа N П/0217, подготовленные кадастровым инженером документы **должны соответствовать актуальным требованиям законодательства вне зависимости от даты заключения договора**.

При этом, согласно позиции Росреестра, изложенной в Письме Росреестра от 15.07.2022 N 13-00628/22 «Об отдельных вопросах, связанных со вступлением в силу Приказов Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, от 04.03.2022 N П/0072, от 15.03.2022 N П/0082» - учитывая что акт согласования местоположения границ является составной частью кадастровых работ и осуществляется в установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ) порядке, предусматривающим в том числе подготовку документов, фиксирующих даты выполнения тех или иных действий, необходимых для соблюдения установленного Законом N 221-ФЗ порядка проведения согласования местоположения границ земельных участков (например, дата направления или опубликования извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков, дата согласования соответствующим заинтересованным лицом местоположения границ земельного участка), Управление Росреестра полагает, что, если согласование местоположения границ земельных участков было проведено (согласовано со всеми заинтересованными лицами) или начато (согласовано с одним или несколькими заинтересованными лицами) до 19.06.2022 и Акт согласования содержит информацию о дате такого согласования заинтересованными лицами до 19.06.2022, в межевой план, подготовленный в окончательной редакции после 19.06.2022, допустимо включение такого Акта согласования.

Приказ Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" не содержит положений относительно возможности представления в орган регистрации прав декларации об объекте недвижимости подготовленной по форме и в соответствии с требованиями, установленными ранее приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953. Вместе с тем, учитывая что декларация не является непосредственным основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, а также принимая во внимание, что выполнение кадастровых работ, а также подготовка и сбор необходимых для этого документов занимают определенный период времени, Управление Росреестра полагает возможным включение в технический план декларации об объекте недвижимости, подготовленной и подписанной заинтересованным лицом до 19.06.2022.

Анализируя причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета на основании межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами можно выделить следующие **типичные ошибки**:

**1.**

Основная и часто повторяющаяся ошибка при подготовке межевого плана, допускаемая кадастровыми инженерами, это **отсутствие согласования местоположения границ уточняемого земельного участка всеми правообладателями как самого уточняемого земельного участка, так и смежных земельных участков**.

Для получения актуальных сведений об уточняемом земельном участке или смежных земельных участках НЕОБХОДИМО запрашивать сведения из ЕГРН.

Обращаю Ваше внимание, что в выписке из ЕГРН необходимо также обращать внимание на графу «Незарегистрированные права», зачастую там содержится информация о правообладателе земельного участка, который в свое время осуществил постановку земельного участка на ГКУ в АИС ГКН и не зарегистрировал права в АИС Юстиция, а при миграции данных сведений в новую программу ФГИС ЕГРН – незарегистрированные права данного лица отображаются именно в графе «Незарегистрированные права».

*В соответствии с п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ если, при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков, то данное нарушение является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.*

Для устранения именного данного нарушения всегда требуется время, а сроки оказания услуги ограничены законом**.**

**с 01 мая 2022** сроки оказания государственной услуги в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и (или) в отношении зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, расположенных на таких земельных участках **сокращены** **до трех рабочих дня** с даты приема заявления на осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав – если заявление подается непосредственно в орган регистрации прав и до **пяти рабочих дней** с даты приема заявления многофункциональным центром.

Таким образом, в случае установления и направления государственным регистратором кадастровому инженеру замечаний в части нарушения согласования границ (в случае если для этого потребуется значительное время) рекомендуем приостанавливать по собственной инициативе (если обращение подает кадастровый инженер) или пояснять заказчику работ о необходимости приостановить осуществление государственного кадастрового учета по собственной инициативе (если заявление подается непосредственно заказчиком).

**2.**

**Неправильно заполняются графы Акта согласования местоположения границ земельного участка.**

Форма и состав сведений межевого плана, а также требований к его подготовке, в том числе форма и Акта согласования местоположения границ утверждены Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 (далее – Требования).

В соответствии с п. 86 Требований в [графе "4"](consultantplus://offline/ref=1698432D34CDCE75809E5F0C6DC1450DC19A72281A1BB8A36D45F2A1E6C483D9DFB65D9BB700058E3A07758FE631B584607B7D9A35EE2F0EaDeFD) Акта согласования указывается **кадастровый номер смежного земельного участка** (в нарушение указанного пункта кадастровый номер смежного участка не указывается)

В [графе "5"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96844FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) реквизита "1" Акта согласования указываются фамилия и инициалы заинтересованного лица **либо его представителя**, с которым проводилось согласование местоположения части (характерной точки) границ.

В [графе "6"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96B44FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей, указанных [графе "5"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96844FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK).

В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.

Обращаю Ваше внимание, что реквизиты документа, удостоверяющего личность должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, в Акте согласования НЕ указываются.

В силу 87 Требований при участии в согласовании местоположения границ земельного участка представителя заинтересованного лица, полномочия которого основаны на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, в [графе "7"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96A44FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) реквизита "1" Акта согласования указываются:

слова "по доверенности", фамилия и инициалы физического лица или наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, выдавших доверенность, и дата выдачи доверенности (если полномочия представителя основаны на доверенности, выданной заинтересованным лицом);

реквизиты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, если полномочия юридического лица осуществляет лицо, имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности;

наименование и реквизиты иного документа, подтверждающего полномочия представителя, а также если полномочия представителя основаны на указании федерального закона, дополнительно указываются установленные федеральным законом основания такого представительства (например, слова "законный представитель - опекун", "представитель, уполномоченный решением общего собрания членов некоммерческого объединения").

Согласно п. 88 Требований в [графе "8"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96544FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) реквизита "1" Акта согласования указывается **одно из следующего**:

1) слова "извещение вручено под расписку" и дата вручения;

2) слова "извещение направлено почтовым отправлением с уведомлением" и дата вручения;

3) слова "извещение направлено по адресу электронной почты с уведомлением о доставке", дата направления сообщения и дата сообщения о доставке извещения;

4) слова "извещение опубликовано в порядке, предусмотренном [частью 8 статьи 39](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614873E6025E13EDE40361220ACBB9A1394F53B4F11ED3BE3C0BFDC8C637FF13305AC6239AqF06K) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", а также источник и дата опубликования;

5) реквизиты судебного решения, если местоположение части (частей, характерной точки (характерных точек) границы земельного участка установлено в судебном порядке.

В случае если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено несколькими способами (например, почтовым отправлением или сообщением по адресу электронной почты, а затем опубликовано в порядке, предусмотренном [частью 8 статьи 39](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614873E6025E13EDE40361220ACBB9A1394F53B4F11ED3BE3C0BFDC8C637FF13305AC6239AqF06K) Федерального закона N 221-ФЗ), в [графе "8"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96544FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) реквизита "1" Акта согласования указывается последний по дате способ извещения.

При согласовании местоположения границы земельного участка в индивидуальном порядке в [графе "8"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96544FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) согласования указываются **слова "**Согласование в индивидуальном порядке**".**

В [графе "9"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96444FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) указываются результаты согласования путем указания слов соответственно **"согласовано"**, "**представлены возражения**" и заверяются подписью заинтересованного лица с указанием даты. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо не выразило своего согласия посредством заверения личной подписью Акта согласования и не представило свои возражения относительно местоположения границ в письменной форме, в [графе "9"](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614870E0015F13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDBE96444FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) указываются слова **"Местоположение границ считается согласованным на основании** [**части 3 статьи 40**](consultantplus://offline/ref=6B09368A3565E1637911EF6B041D8300614873E6025E13EDE40361220ACBB9A1394F53BCF21FDCED6A44FC948365EC123F5AC42B86F68C1Aq70FK) **Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"**.

Обращаю Ваше внимание, что новым Приказом предусмотрена подготовка Акта согласования не только в форме бумажного документа, но и виде электронного документа.

В силу п. 94 Требований подготовка Акта согласования в виде электронного документа допускается при одновременном **соблюдении следующих условий**:

проведение согласования местоположения границ (частей границ) земельных участков с заинтересованными лицами **в индивидуальном порядке**;

**наличие усиленной квалифицированной электронной подписи** **у всех заинтересованных лиц** - участников согласования местоположения границ определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется.

**3.**

**В состав приложения НЕ включены копии документов, предусмотренные федеральными законами, для подготовки межевого плана.**

В соответствии с п. 26 Требований если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, в **Приложение включаются:**

1) - документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц, о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (например, расписки в получении извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ, уведомления о вручении такого извещения, копии страницы печатного издания, содержащей извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка, и первого листа, содержащего реквизиты такого печатного издания, либо оформленные в виде электронных документов или в виде файлов электронных образов документов (в формате PDF) сообщения о направлении извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ по адресу электронной почты и о доставке такого сообщения заинтересованному лицу, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план);

2) - копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных заинтересованными лицами и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании (от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется);

- копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, *за исключением выписки из Единого государственного реестра юридических лиц,* подтверждающей полномочия представителя юридического лица, который вправе представлять интересы юридического лица без доверенности. При этом полномочия представителей органов государственной власти или органов местного самоуправления подтверждаются актом соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления;

3) оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельного участка (при наличии таких возражений);

4) документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границ земельного участка, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии письменных возражений о местоположении границ земельного участка или земельного спора).

**4.**

**Допускаются ошибки при заполнении декларации** об объекте капитального строительства.

Ф[орма](consultantplus://offline/ref=3D6A9CB66C4635068092E96A83A754FBC48D0458A7534D5B7F1762030DFAC15AC0A35201901693D7FFd9K) *декларации*, [требования](consultantplus://offline/ref=3D6A9CB66C4635068092E96A83A754FBC48D0458A7534D5B7F1762030DFAC15AC0A3520190169DD0FFdDK) к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений утверждены Приказом Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

В соответствии с п. 7,8 Требований - Декларация оформляется на листах формата A4. Номер листа Декларации включает в себя также указание общего количества листов Декларации.

Незаполненные строки реквизитов Декларации не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

На каждом листе Декларации (в свободном месте страницы под основным текстом Декларации) заверяется подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки Декларации.

Обращаю Ваше внимание, что если правообладателями объекта недвижимости являются участники общей собственности, допускается указание в Декларации сведений об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в строке "Примечание" **реквизита 5** «Правообладатели…» Декларации указывается **"список приведен в приложении на листе(ах) \_\_\_\_\_"**. (На практике – эти сведения НЕ указываются)

Декларация подписывается всеми участниками общей собственности. (п.27 Требований)

Допускаются ошибки при заполнении декларации представителем правообладателя.

В случае если Декларация оформляется представителем, то в силу п. 28 Требований помимо указания в реквизите 5 Декларации сведений о правообладателя в реквизите 6 указываются следующие сведения:

о физическом лице, непосредственно заполнившем и подписавшем Декларацию, - реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени представляемого физического или юридического лица, фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность), адрес постоянного места жительства или фактического пребывания, адрес электронной почты (при наличии). Если данное физическое лицо действует от имени органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и является при этом руководителем или иным работником такого органа, указываются реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени данного органа, фамилия, имя, отчество;

в отношении представляемого российского юридического лица (в том числе органа государственной власти или органа местного самоуправления) - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа, адрес электронной почты (при наличии).

Новым приказом предусмотрено составление декларации не только на бумажном носителе, но и в форме электронного документа. При оформлении Декларации в форме электронного документа Декларация подготавливается в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего Декларацию.

**5.**

**Пересечение земельных участков**

Последнее время очень часто при загрузке межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ устанавливается пересечения с другим земельным участком или земельными участками, что является основанием для приостановления. Убедительная просьба подготавливать межевые планы на основе кадастрового плана соответствующей территории и сведений ЕГРН.

Если в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана содержится информация о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН   
о местоположении ранее установленных границ смежных и (или) несмежных земельных участков в виде пересечения с границами уточняемого земельного участка, то орган регистрации прав проводит дополнительную проверку сведений ЕГРН о смежном земельном участке и инициирует исправление реестровой ошибки в порядке ч.ч. 6,7 ст. 61 Закона №218-ФЗ.

НЕОБХОДИМО иметь ввиду, что срок исправления реестровой ошибки органом регистрации составляет от 4 до 8 месяцев, неустранение причин приостановления повлечет за собой отказ в государственном кадастровом учете.

Таким образом, РЕКОМЕНДУЕМ приостанавливать данное обращение по собственной инициативе на максимальный срок, предусмотренный законом (шесть месяцев).

**В письме Росрееста от 22.07.2022 №18-6178-ТГ/22** разработаны методические рекомендации по формированию кадастровыми инженерами границ уточняемых и образованных земельных участков с учетом сведений ЕГРН, в том числе в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов). Рекомендую Вам его изучить.

Также, обращаю Ваше внимание, что в случае если информация о наличии реестровой ошибки в смежных и (или) несмежных земельных участках   
НЕ подтверждена в ходе исполнения мероприятий, предусмотренных Законом, и выявлены недостоверные сведения, указанные в МП, ОРП направляет соответствующую информацию в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер, подготовивший межевой план.

**6.**

**При постановке на ГКУ вновь образованного земельного участка выясняется, что земельный участок с таким адресом имеется в ЕГРН.**(за последний месяц только у меня в работе оказалось два таких обращения)

Как правило, земельные участки с аналогичным адресом внесены в ЕГРН как ранее учтенные и не имеют установленных границ. И в некоторых случаях при проведении правовой экспертизы выясняется, что внесенный как ранее учтенный земельный участок имеет аналогичные характеристики что и у вновь образованного земельного участка.

Таким образом, и в случае постановки на ГКУ вновь образованного земельного участка всегда необходимо запрашивать сведения ЕГРН.

Если совпадение адреса связано с перенумерацией адресного хозяйства и ранее учтенному объекту в настоящее время присвоен новый адрес, уведомить об этом администрацию для внесения ими соответствующих изменений в ЕГРН, после чего подавать заявление о постановке на ГКУ вновь образованного земельного участка.

**7.**

**При уточнении местоположения протяженных объектов указываются не все земельные участки** на которых данное сооружение расположено, а также указываются земельные участки, которые согласно сведениям ЕГРН имеют статус «архивный».

Напоминаю, что в соответствии с п. 21 Требований технический план объекта недвижимости составляется в том числе и на основе сведений ЕГРН о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, полученных в виде выписок из ЕГРН. Если объект недвижимости расположен в границах нескольких земельных участков, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости, **и (или) кадастровый план территории (кадастровые планы территории),**   
в границах которого (которых) расположен объект недвижимости (например, линейный объект).

**8.**

**По вопросу исправления реестровой ошибки в отношении земельных участков, образованных в установленном законом порядке в соответствии   
с утвержденной схемой** расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В соответствии с п. 24 Требований к подготовке МП, утвержденных Приказом Росреестра № П/0592 от 14.12.2021 при выполнении кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа **исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ** земельного участка при его образовании.

Согласно п. 22 Требований в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе **схемы** расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, **решения**, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Таким образом, в случае подготовки межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, **образованного в соответствии с вышеуказанными документами**, необходимо внесение изменений в данные документы, определявшие в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка при его образовании.

**9.**

**Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков.**

В соответствии с п. 22 Требований к подготовке МП, 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 к подготовке МП предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае если законом субъекта Российской Федерации не установлен конкретный предельный максимальный размер земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствующих реквизитах разделов межевого плана может быть указан только минимальный размер таких земельных участков.

Сведения о таких документах указываются в [разделе](consultantplus://offline/ref=FAD7DBC41BDEBD715CEA279B46AD2E25A8754B1BE3A9085778F0D9AE15EDADD0E3978673D301BC26937A904BEF2FBB56DAD410F6F6A0F12EnDT2K) "Исходные данные".

**Особенно обратите внимание на правильность заполнения данных сведений в отношении земельных участков, у которых в результате уточнения увеличивается площадь, поскольку в силу п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона** если площадь, указанная в МП 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.

**10.**

**При подготовке ТП неверно указывается наименование объекта.**

Обращаю Ваше внимание, что в соответствии с подп. 10 п. 51 Требований к подготовке ТП в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются сведения о:

- наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом положений части 18 статьи 70 Федерального закона N 218-ФЗ. В случае указания наименования здания или сооружения в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, разрешении на строительство или в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, наименование здания или сооружения приводится в именительном падеже **без указания слов** "строительство", "реконструкция", "сохранение объекта культурного наследия", **на этапность** строительства (реконструкции) и порядкового номера этапа, **а также адреса** здания, сооружения, в случае если он присутствует в наименовании такого здания или сооружения.

**Наименования помещения** указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия.

**11.**

**В состав приложения к МП и ТП включены излишние документы**   
(а именно договор подряда, заключенного с заказчиком кадастровых работ и акт выполненных работ).

Частью 2.1. ст. 36 Закона №221-ФЗ установлены случаи, при которых кадастровый инженер вправе представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав.

*В случаях, предусмотренных настоящей частью,* ***документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера*** *-* ***являются договор подряда****,* ***а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов*.**»

**Росреестр считает необходимым 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 правомочий на обращение в орган регистрации прав.**

Заявление и прилагаемые к нему документы могут предоставляться в орган регистрации прав в соответствии с положениями части 1 статьи 18 Закона N 218-ФЗ либо 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.

**12.**

**В ТП неправильно заполняется раздел "Характеристики объекта недвижимости" в части указания года ввода в эксплуатацию объекта или года завершения строительства.**

Напоминаю, что в соответствии с п. 51 Требований к подготовке ТП в [раздел](consultantplus://offline/ref=A70BCA9D77CA9E441E8A42FBFA65129BD2DE72A7D783F94ADF49C5E6551BE7D871EB803AEAD57A7266E1EA79D903655F70F0A384F08DF463uFVFG) "Характеристики объекта недвижимости" включаются следующие сведения   
о соответствующих объектах недвижимости:

- **год ввода в эксплуатацию здания** или сооружения по окончании его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение. В случае подготовки технического плана с целью получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию допустимо (не является нарушением настоящих требований) указание года ввода объекта в эксплуатацию, не соответствующего году ввода в эксплуатацию, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, приложением к которому будет являться (является) технический план, если указанный в техническом плане год ввода объекта в эксплуатацию соответствует году подготовки окончательной редакции технического плана

- **год завершения строительства таких объектов недвижимости**, **если** в соответствии с федеральным законом **выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию НЕ предусматривается;**

- **век (период) постройки** объектов недвижимости, законченных **строительством до 1917 года**, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (например,   
17 век, конец 16 века).

Таким образом, если имеется разрешение на ввод в разделе технического плана (или оно будет выдано) в разделе "Характеристики объекта недвижимости" – должна быть заполнена графа «Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства»; если нет разрешения на ввод – должна быть заполнена графа «Год завершения строительства объекта недвижимости».

В нарушение п. 51 Требований кадастровыми инженерами в разделе технического плана "Характеристики объекта недвижимости" указывается год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, при этом год ввода не подтвержден разрешением на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или наоборот.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.