

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

15.10.2024 № 14-24357/24

на № _____ от _____

О направлении основных замечаний к
межевому плану/техническому плану

Саморегулируемым
организациям
кадастровых инженеров

(согласно рассылке)

Уважаемые руководители!

Поручением руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2022 № ОС-068/22 утвержден перечень типичных и систематических замечаний к межевым/техническим планам (далее-перечень), подготавливаемыми кадастровыми инженерами в результате выполнения кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества.

В рамках исполнения указанного поручения, направляем информацию о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами в результате проведения кадастровых работ на территории Иркутской области, в III квартале 2024 года, вошедших в утвержденный перечень.

Следует отметить, что за указанный период Управлением Росреестра по Иркутской области были выявлены нарушения из указанного перечня, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов планов:

в отношении земельных участков:

3 нарушения, предусмотренных п. 20 ч. 1 ст. 26 законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) приходится на выявленное замечание:

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете(далее-ГКУ) которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В данном случае кадастровому инженеру необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее - Требования к подготовке межевого плана), и представить один из вариантов межевого плана:

- 1) в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер);
- 2) в котором исправление реестровой ошибки, обусловленной пересечением границ земельного участка, о ГКУ которого представлено заявление с границами другого (смежного) земельного участка, возможно на основании ст.43 Закона о регистрации. В данном случае орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона о регистрации по истечении одного месяца со дня направления указанным в части 6 настоящей статьи лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка устраняет данную реестровую ошибку в соответствии с Приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565 "Об установлении порядка изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки".

1 нарушение, предусмотренное п.28 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации, приходится на замечание:

-размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации определены требования к образуемым и измененным земельным участкам. Указанной статьей установлено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В представленном межевом плане кадастровым инженером, при проведении кадастровых работ, не учтены требования градостроительного регламента, сведения о площади образуемого земельного участка не соответствуют сведениям, указанным в документах градостроительного зонирования (правилах землепользования и застройки), подготовленных и утвержденных органами местного самоуправления.

В данном случае кадастровым инженерам необходимо дорабатывать межевые планы с учетом указанных нарушений, а также Требований к подготовке межевого плана, учитывая требования, содержащиеся в градостроительных регламентах.

При подготовке межевого плана необходимо использовать документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), иные нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков (п.22, 53 Требований к подготовке межевого плана).

4 нарушения, предусмотренных п.7 ч.1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ, приходится на замечание:

- нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее - Закон № 221-ФЗ).

В таком случае необходимо доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана и осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

1 нарушение, предусмотренное п.7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации, приходится на замечание:

- не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку.

В указанном случае, для устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, необходимо включить в межевой план документ, свидетельствующий об обеспечении доступа к земельным участкам, предусмотренный пунктом 55 Требований к подготовке межевого плана и отразить в межевом плане информацию в соответствии с пунктами 56-57 Требований к подготовке межевого плана.

в отношении объектов капитального строительства:

1 нарушение, предусмотренное п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, приходится на замечание:

- в числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на строительство (часть 8, 9 статьи 24 Закона о регистрации, Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (далее-Требования) в случаях, при которых для ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию необходимо такое разрешение.

В целях устранения указанных нарушений кадастровому инженеру необходимо подготовить технический план в соответствии с Требованиями на основании соответствующего документа, включить его в состав приложения технического плана, сведения об использовании такого документа указать в текстовой части технического плана в разделе "Исходные данные".

В целях исключения возможных нарушений при подготовке кадастровыми инженерами межевых и технических планов в будущем и снижения доли решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами возглавляемых Вами организаций, данную информацию, в том числе и рекомендации по корректной подготовке межевых и технических планов.

Исполняющая обязанности
руководителя



О.В.Арсентьева