**ДОКЛАД**

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

**1.** В Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, к которому был приложен межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка.

Согласно п. 3 ч.1 ст. 15 Закона о регистрации при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению: собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости.

В ходе проведенной правовой экспертизы установлено, что собственником земельного участка является Муниципальное образование, в то время как с заявлением обратилось физическое лицо, которое не имеет права на распоряжение указанным земельным участком.

Государственный регистратор приостановил осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав в соответствии   
с п. 1, 2, 3 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами

Заявителю было рекомендовано прекратить осуществление регистрационных действий в отношении земельного участка.

При этом кадастровый инженер, подготовивший межевой план не запросил актуальные выписки из ЕГРН при подготовке межевого плана   
и не убедился в актуальности права собственности заявителей. В составе межевого плана было приложено свидетельство о государственной регистрации права 2015 года, которое не подтверждает зарегистрированное право на момент подготовки межевого плана.

**2.** В Управление поступило заявление о постановке   
на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности   
в отношении одного земельного участка путём объединения двух земельных участков.

Объединение земельных участков осуществляется на основании межевого плана. В результате объединения образуется земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – для ведения личного подсобного хозяйства с возведением индивидуального жилого дома площадью 3000 кв.м.

При проведении правовой экспертизы представленных документов были выявлены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на образуемые земельные участки, предусмотренные п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации: 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 соответствии с положениями п. 1 ст. 11.2, п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков,   
а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым земельным участкам установлены ст. 11.9 ЗК РФ. Так, согласно 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.

Согласно ч. 3 ст. 36 ГрК РФ, действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Объединяемые земельные участки входят в границы муниципального образования, на территории которого действуют Правила землепользования и застройки сельсовета, утвержденные решением собрания депутатов района.

Согласно ст. 1 Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края» вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории сельсовета, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 гл. 3 Правил действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки   
и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно сведений ЕГРН в январе 2024 г. внесены сведения   
о территориальной зоне и образуемые земельные участки расположены   
в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Предельные размеры земельных участков в зоне Ж1 составляют минимальные - 300 кв.м., максимальные – 1500 кв.м.

Таким образом, образуемый земельный участок площадью 3000 кв.м. не соответствует требованиям к предельным параметрам образуемых земельных участков.

В качестве рекомендации было предложено внести изменения   
в Правила землепользования и застройки сельсовета в части предельных размеров земельных участков в зоне Ж1.