**ДОКЛАД**

**на тему:**

**«Изменения в действующим законодательстве, регламентирующего осуществление государственного кадастрового учета, а также ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в ходе выполнения кадастровых работ»**

Доклад подготовил:

государственный регистратор прав Кукса Татьяна Владимировна

Дата: 27.06.2024

Здравствуйте!

Доклад состоит из трех частей:

В первой части рассмотрим изменения, которые были внесены в законодательство, регламентирующее осуществление государственного кадастрового учета;

Во второй части поговорим о типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в ходе выполнения кадастровых работ;

В третьей части посмотрим небольшую презентацию о Сервисах, которые являются важными помощниками в работе, в том числе и в работе кадастровых инженеров при выполнении ими кадастровых работ.

Свой доклад я начну с последних изменений, которые были внесены в действующее законодательство, регламентирующее осуществление государственного кадастрового учета.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

I.

**Федеральным законом №20-ФЗ от 14.02.2024 внесены изменения в ч. 10 ст. 70 Закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно изменен срок с "1 января 2024 года" на "1 марта 2031 года" для** подготовки технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, **относящихся к имуществу общего пользования** и созданных до дня вступления в силу Градостроительного [кодекса](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454388) Российской Федерации, **осуществляется на основании декларации**, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, **и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения**, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется**.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II.

**Следующие изменения касаются внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".**

**Данные изменения внесены** Федеральным законом от **19.12.2023 N 608-ФЗ** "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

**Настоящий Федеральный закон вступил в силу с 1 апреля 2024 года.**

Данные изменения касаются особенностей и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственная регистрация прав в случаях произведенной перепланировки в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 9 ст. 23 Жилищного кодекса РФ по окончании перепланировки заявитель направляет уведомление о завершении в уполномоченный орган по месту нахождения помещения непосредственно либо через многофункциональный центр с предоставлением **технического плана помещения**, **подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (**в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план**).**

Федеральным законом от **19.12.2023 N 608-ФЗ** также внесены изменения в статью 19 Закона о недвижимости, в которой **законодатель установил обязанность** органов **осуществляющих согласование перепланировки** помещения в многоквартирном доме, **направлять в электронной форме** **в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета**.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

III.

**01.05.2024 вступили в силу Федеральные законы от 02.11.2023 №№ 509-ФЗ,**

**518-ФЗ**

Федеральный закон от 02.11.2023 N 509-ФЗ "Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", далее – Закон № 509-ФЗ

Федеральный закон от 02.11.2023 № 518-ФЗ «О внесении изменения в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», далее – Закон № 518-ФЗ

**Данные законы регламентируют следующие вопросы:**

**- оформления документов и прав в отношении объектов недвижимости, документы на которые содержат государственную тайну, или сведения о которых могут привести к разглашению сведений об объекте, составляющих государственную тайну;**

**- изменения адреса размещения публичной кадастровой карты; предполагается существование одной ПКК;**

!!! На что обратить внимание:

А) Различают объекты с ГТ и объекты с ГТ из специального перечня Правительства РФ:

1. В отношении объектов с ГТ осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация исключительно права собственности Российской Федерации (При этом Правительством Российской Федерации должны быть установлены *особенности подготовки межевого плана, технического плана, акта обследования, а также состав указываемых в таких документах сведений в отношении Объектов с ГТ)*.

На текущий момент такое Постановление Правительства Российской Федерации не выявлено.

Вместе с тем Законом № 509-ФЗ закреплены основные принципы:

- содержание межевого плана, технического плана не должны приводить к разглашению сведений об объектах с ГТ (ч. 2 ст. 1 Закона № 509-ФЗ);

В отношении объектов с ГТ из специального перечня Правительства РФ **учетно-регистрационные действия НЕ осуществляются.**

Б) Установлено существование единственной ПКК, которая должна размещаться на портале пространственных данных национальной системы пространственных данных (ст. 12 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 509-ФЗ).

*На переходный период, до реализации указанного положения, ПКК размещается на официальном сайте Росреестра (ч. 2 ст. 5 Закона № 509-ФЗ).*

Напоминаем, Портал НСПД введен в эксплуатацию, размещен по адресу: https://nspd.gov.ru/#top\_section.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**IV.**

**Федеральный закон от 04.08.2023 N 438-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" – данные изменения регулируют ситуации, связанные с пересечением уточняемых земельных участков с границами населенного пункта или территориальной зоны.**

**Статья 6**

Внести в Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460040) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

3) [статья 22](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460040&dst=100329) дополнена частями 11.1 и 11.2 следующего содержания:

"11.1. В случае, если при кадастровых работах, **выполняемых в связи с уточнением местоположения границ земельного участка** (земельных участков), в том числе в целях устранения указанной в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона ошибки (включая устранение пересечения границ земельных участков между собой), **выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенного пункта**, такие кадастровые работы и подготовка межевого плана осуществляются без учета внесенных в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ населенных пунктов, территориальных зон, за исключением случая уточнения местоположения границ земельных участков, занятых линейными объектами.

11.2. В случае, если при кадастровых работах, **выполняемых в связи с уточнением описания** местоположения границ земельного участка, занятого линейным объектом, выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами населенного пункта, границами муниципального образования, границами между субъектами Российской Федерации, **осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков путем раздела указанного земельного участка в соответствии с границами населенного пункта**, границами муниципального образования, границами между субъектами Российской Федерации. Подготовка межевого плана в связи с уточнением границ исходного земельного участка и государственный кадастровый учет изменений исходного земельного участка в этом случае не осуществляются.";

**9) статья 43 дополнена частями 2.2 - 2.4 следующего содержания:**

"2.2. Если **при уточнении** границ земельного участка **выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенных пунктов**, сведения о местоположении которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, данное обстоятельство **не является** препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка в случае, **если более пятидесяти процентов** площади указанного земельного участка находится в границах или за границами определенного населенного пункта. *Положения настоящей части не применяются в отношении земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов (занятых линейными объектами), а также в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий, зон, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и в границах которых в соответствии с установленными обязательными требованиями не допускается нахождение земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования.*

2.3. Если **при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением** описания местоположения границ земельного участка (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами) **выявлено пересечение границ земельного участка с границами территориальных зон**, сведения о местоположении которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, данное обстоятельство **не является препятствием** для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка **в случае, если более пятидесяти процентов площади** указанного земельного участка находится в границах или за границами определенной территориальной зоны.

**Таким образом**, кадастровым инженерам при подготовки межевых планов необходимо учитывать данное условие и в случае наличия указанных выше пересечении **обосновывать это в разделе «Заключение кадастрового инженера»**

**Прошу обратить внимание**, что Законом **438-ФЗ** также внесены изменения в статью 26 Закона 218-ФЗ, регламентирующую основания для приостановления учетно-регистрационных действий.

ПРЕДЫДУЩАЯ редакция

Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, 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;

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

27) 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**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=461106&dst=1277) **настоящего Федерального закона**, 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**, с учетом указанных выше изменений **при образовании (постановке) новых земельных участков** наличие пересечение с границами населённого пункта **НЕ допускается**.

Главам администраций городов и районов было направлена соответствующая информация от 05.06.2024 №13-ЭЛ-04980-ЮК/24 о недопустимости формирования земельных участков в нарушение градостроительных норм и норм земельного законодательства. Например, утверждение схемы расположения земельного участка с категорией земель «Земли населенных пунктов» за пределами установленных границ населенного пункта.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сегодня, на нашей встрече мы также поговорим об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в процессе подготовки документов для государственного кадастрового учета, которые **подготавливаются в нарушение требований ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙКОЙ ФЕДЕРАЦИИ и к сожалению, имеют место быть.**

**Первое замечание касается подготовки схемы земельного участка, образованного путем перераспределения.**

**Перераспределение земель и (или) земельных участков** регламентированы главой V.4 ЗК РФ.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **и земельных участков, находящихся в частной собственности,** регулируются ст. 39.28 ЗК РФ

**Статья 39.28. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, **допускается в следующих случаях:**

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, **в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории**, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие **с утвержденным проектом межевания территории** **для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы** при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, **находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства**, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, в том числе **в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**.

**УБЕДИТЕЛЬНО ПРОШУ обратить внимание на случаи, указанные в данной статье.**

**Второе замечание касается указания вида разрешенного использования земельного участка, образованного из исходного.**

**В соответствии со ст. 11.2 ЗК РФ**

3. **Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков** **признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки**, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Таким образом, целевое назначение и виды разрешенного использования образуемых земельных участков могут отличаться от целевого назначения и вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случаях, предусмотренных федеральными законами (Например: образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда).**

**Третье замечание – это** ОШИБКИ в части указания погрешности.

ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КОНТУРА ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ ИЛИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

**Утверждены Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393** (ред. от 29.10.2021) "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 N 60938)

Согласно п. 6. Требований фактическая величина средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границы земельного участка **не должна превышать значения точности** (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в [приложении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405960&dst=100101) к настоящим требованиям.

В силу п.16 Требований **если смежные земельные участки имеют различные** требования к точности определения координат их характерных точек, **то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности** определения координат характерных точек границ земельного участка.

Особенно часто допускаются ошибки в части указания погрешности земельных участки, отнесенных к **землям сельскохозяйственного назначения** и **предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства – ПРАВИЛЬНАЯ погрешность 0,2, а не 2,5**

ОБРАЩАЮ ВНИМАНИЕ, что данная ошибка является основанием для приостановления в силу п. 19.1 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ.

**Статья 26. Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав**

19.1) содержащиеся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории результаты выполненных работ по определению координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке не соответствуют требованиям к точности и методам определения таких координат, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

(п. 19.1 введен Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=440513&dst=103409) от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

**Четвертое замечание – это** ОШИБКИ в части указания в межевом плане **ДОСТУПА** как к образуемому, так и к иным земельным участкам.

**Частью 6 ст. 22 Закона** 218-ФЗ установлено, что в графической части межевого плана **указывается доступ к земельным участкам** (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе в случае, если такой доступ может быть обеспечен путем установления сервитута.

На основании п. 26 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 доступ** (проход или проезд от земельных участков общего пользования) **к земельному участку, в отношении которого представлено заявление** и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, **или к иным земельным участкам не будет обеспечен**, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

**Пятое замечание – ошибки, касающиеся 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.

К сожалению, такие ошибки допускаются не только с земельными участками, относящиеся к категории населенных пунктов, но и при образовании земельных участков, относящиеся к категории сельскохозяйственного назначение.

Обращаю Ваше внимание, что предельные размеры для земель категории сельскохозяйственного назначения установлены Законом Алтайского края от 14.03.2003 N 8-ЗС (ред. от 03.10.2023) "О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения" (принят Постановлением АКСНД от 04.03.2003 N 78)

**Максимальный размер о**бщей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, муниципального округа или городского округа и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, составляет **10 процентов** общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

**Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляют 2,5 га.**

Требования [частей 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW016&n=117937&dst=100085) и [3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW016&n=117937&dst=100086) настоящей статьи не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок *для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства*, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей.

Требования [частей 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW016&n=117937&dst=100085) и [3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW016&n=117937&dst=100086) настоящей статьи не распространяются на образуемые земельные участки в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Действие данного документа не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения *садовые, огородные* земельные участки, земельные участки, *предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства* (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на *земельные участки, на которых расположены объекты* недвижимого имущества.

Законом Алтайского края от 20.12.2022 N 123-ЗС "О внесении изменений в статью 2 закона Алтайского края "О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения" (принят Постановлением АКЗС от 19.12.2022 N 382)

[**статья 2**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW016&n=104428&dst=100083) **закона**

дополнена частями 6 и 7 следующего содержания:

Настоящий Закон вступил в силу с **1 января 2023 года**.

**Максимальный размер земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого на основании статьи 10.1 Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454252) от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" по заявлению гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности без проведения торгов (далее - земельный участок, указанный в заявлении), или земельных участков, предоставленных ранее гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, с учетом земельного участка, указанного в заявлении, составляет 25 га.

**Минимальный размер земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого на основании статьи 10.1 Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454252) от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" по заявлению гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности **без проведения торгов**, или земельных участков, предоставленных ранее гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, с учетом земельного участка, указанного в заявлении, **составляет 2,6 га.**

**Шестое замечание** – это подготовка межевого плана в связи с исправлением Реестровой ошибки, без обоснования.

Обращаю Ваше внимание, что если земельный участок был образован на основании схемы, то сначала **Необходимо** внести изменения в схему (утвердить ее соответствующим актом уполномоченного органа власти) и только после этого подготовить межевой план, включив в состав Приложения к межевому плану данные документы.

В соответствии 68 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" **Раздел "Заключение кадастрового инженера"** включается в межевой план в случае, если в результате кадастровых работ уточнено описание местоположения границ земельного участка, **в том числе в связи с исправлением ошибки** в описании местоположения границ; либо по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков); **либо при выполнении кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ земельных участков**, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета.

В указанных в пункте 68 настоящих требований случаях в разделе "Заключение кадастрового инженера" **в виде связного текста приводятся:**

- обоснование местоположения уточненных границ земельного участка;

- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет, дата составления карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка);

- обоснование местоположения границ образованных земельных участков, в случае если преобразование исходного земельного участка осуществлялось без уточнения местоположения границ такого исходного земельного участка;

- обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу;

- предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ;

- информация о выявленной в ходе выполнения кадастровых работ ошибке в сведениях ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств и (при наличии) результаты измерений, и фрагмент описания местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, содержащий значения координат характерных точек указанных границ, позволяющие обеспечить исправление такой ошибки;

- информация об отсутствии в ЕГРН сведений о расположенных на образуемом, уточняемом или измененном земельном участке объектах недвижимости;

*К сожалению, опять стали поступать обращения, где под прикрытием самовольного захвата земельного участка осуществляется подготовка межевых планов или в связи с исправлением Реестровой ошибки или в связи с уточнение границ (особенно это касается хозпроездов).*

**Седьмое замечание – это подготовка ТЕХНИЧЕСКОГО плана на садовый дом при переводе его в жилой дом (или наоборот).**

Напоминаю, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" **в главе 6 утвержден Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.**

В соответствии с п. 55 указанного Постановления садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом **на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.**

Согласно п 56 Постановления **собственник садового дома или жилого дома** представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через МФЦ соответствующее заявление.

Если уполномоченный орган власти принимает Решение о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом, то в силу с. 32 Закона 218-ФЗ ОБЯЗАН в порядке межведомственного взаимодействия направить в орган регистрации прав соответствующий документ для внесения сведений в ЕГРН.

**Подготовка технического плана НЕ осуществляется.**

**Восьмое замечание -**ОШИБКА в декларации в части указания назначения здания, если это Жилой дом, то назначение необходимо указывать «ЖИЛОЙ ДОМ» – указываете «Жилое».

В соответствии с п. 9 ч. 5 ст. 8 Закона 218-ФЗ, назначение у здания могут быть следующие:- нежилое, - многоквартирный дом, - **жилой дом**, - садовый дом, - гараж.

Зачастую в Декларации на жилой дом, кадастровый инженер ошибочно указывает назначение «Жилое» (назначение: жилое – только у помещений).

**Девятое замечание -** ОШИБКА – не включаете в состав ТП или МП – согласие на обработку персональных данных.

Например, в интересах правообладателя действует лицо по доверенности и если это же Доверенное лицо является Заказчиком кадастровых работ, то именно согласие Доверенного лица на обработку персональных данных необходимо включать в состав Приложения МП или ТП. Если же заказчиком является сам Правообладатель, то тогда включать в состав Приложения к плану необходимо именно согласие Правообладателя на обработку персональных данных.

**ПРОШУ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ на правильность заполнения ХМЛ схем в МП**

**В ХМЛ схеме ОЧЕНЬ часто не заполняются графы «Документ, подтверждающий категорию» и «Документ, подтверждающий ВРИ»**

[<Category Category="**003002000000**"><DocCategory>](file:///C:\Users\R22KTV07091978\Downloads\GKUZU_210ecdd3-60c1-4185-bdfa-fb5dd2dab3bc.xml)<CodeDocument>558208000000</CodeDocument><Name>Постановление</Name><Number>№358</Number><Date>2024-05-13</Date><IssueOrgan>Администрация Каменского района Алтайского края.

</IssueOrgan><AppliedFilePDF Name="**Images\Постановление 358.pdf**" Kind="**01**"/>

[<PermittedUsesOtherLandUse="**214006008000**" (пЁмитед – вид разрешенного использования) PermittedUseText="**Связь**"><DocLandUse>](file:///C:\Users\R22KTV07091978\Downloads\GKUZU_210ecdd3-60c1-4185-bdfa-fb5dd2dab3bc.xml)<CodeDocument>558253000000</CodeDocument><Name>Постановление</Name><Number>№358</Number><Date>2024-05-13</Date><IssueOrgan>Администрация Каменского района Алтайского края.

Хочу отметить кадастрового инженера Сапронова Вадима Васильевича – все правильно вносит в МП (документ под категорию, документ, подтверждающий ВРИ).

**ОСОБО ОБРАЩАЮ ВАШЕ ВНИМАНИЕ:**

**При наличии земельного спора ОТСУТСВУЕТ необходимость перед обращением в суд с иском о разрешении такого спора Подготовка и Предоставление кадастровым инженером документов в орган регистрации прав с целью получения соответствующего решения о приостановлении либо об отказе в государственном учете.** (Данная информация направлена Центральным аппаратом Росреестра в Саморегулируемые организации кадастровых инженеров е письма от 20.05.2024 №14-4546-ТГ/24).

**Теперь перейдем к презентации по теме:**

«**Сервисы:**

- ФГИС ТП (fgistp.economy.gov.ru)

- НСПД (https://nspd.gov.ru/#top\_section) геоинформационный портал [https://nspd.gov.ru/map)»](https://nspd.gov.ru/map)) (см. презентацию)