*Доклад*

*главного специалиста-эксперта*

*Межмуниципального Бийского отдела*

*Самоша О.А.*

**О нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами   
при осуществлении кадастровых работ**

**Добрый день! Уважаемые коллеги!**

**По традиции сегодняшний доклад посвящен нарушениям, допущенным кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ.**

**Про эти ошибки неоднократно говорили, но они, к сожалению, повторяются в поступающих обращениях.**

**Хочу начать с замечаний, касающихся 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](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/f10dc2166d2e834a0086658226e2f96fb5f1cb5f/) требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом. В том числе, не допускается образование двух и более земельных участков путем раздела, в результате которого хотя бы один из участков не будет соответствовать установленным требованиям (грубо говоря, получится меньше минимума или больше максимума)

**Прошу не забывать и учитывать при подготовке межевых планов**, что Законом **438-ФЗ** внесены изменения в статью 26 Закона 218-ФЗ, регламентирующую основания для приостановления учетно-регистрационных действий, а именно п. 27 ч.1 вышеуказанной статьи говорит о том, приостановлению осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлежит случай, если:

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://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_482907/6ae2d3f92c2e1591de4bfc1fc7d62fe155c8c0d1/#dst1277) настоящего Федерального закона (что регулирует **Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков)**, 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 была направлена соответствующая информация от 05.06.2024 о недопустимости формирования земельных участков в нарушение градостроительных норм и норм земельного законодательства.

Хочу еще раз напомнить про Приказ Росреестра «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» № П/0183 от 22.05.2023 г

Итак, для земельных участков, которые расположены в двух кадастровых кварталах, **кадастровый номер теперь присваивается в том кадастровом квартале, в котором располагается большая часть** **площади земельного участка**. По прежнему участок будет относиться к нулевому кварталу   
в трех случаях:

* + если в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части земельного участка;
  + если участок расположен в трех и более кварталах;
  + если контура многоконтурного участка расположены в разных кварталах;

Сейчас гораздо реже, но все таки допускается подобная ошибка.

Не включаете в состав Технического Плана или Межевого Плана – согласие на обработку персональных данных, либо это согласие включено от ненадлежащего лица.

Например, в интересах правообладателя действует Доверенное лицо и оно же выступает Заказчиком кадастровых работ, то именно согласие Доверенного лица на обработку персональных данных необходимо включать в состав Приложения Межевого или Технического Плана. Если же заказчиком является сам Правообладатель, то тогда включать в состав Приложения к плану необходимо именно согласие Правообладателя на обработку персональных данных.

***Так же до сих пор встречаются такие ошибки, как:***

- не указа метод определения координат

- ошибки в указании зоны расположения

- НЕ указан или указан не верно Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, подлежащий постановке на учет

- В Межевом плане НЕ указан один или несколько кадастровых номеров объектов, которые расположены на земельном участке

- в составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка, или в акте согласования расписываются не все заинтересованные лица

- в техническом плане, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства, не указаны проектируемое назначение ОКС

**Еще раз, настоятельно прошу обратить внимание на правильность заполнения XML-схем в Межевых планах. Очень часто, практически всегда, не заполненными остаются графы «Документ, подтверждающий категорию» и «Документ, подтверждающий вид разрешенного использования». Убедительная просьба, учитывать данную информацию при подготовке Межевых планов!!!**

Часто возникают ошибки при указании типа адреса в XML-схеме. Так, если адрес объекта внесен в ФИАС, необходимо указывать тип «Установленный», в противном случае «Описание местоположения». Напоминаю, что в ФИАС имеются разные строки для распознавания адреса, такие как «Земельный участок» и «Здание (строение), сооружение» и это разные критерии. Стоит учитывать, что если земельному участку присвоен адрес, то это не означает, что адрес будет присвоен и объекту недвижимости, расположенному на нем.

В заключении хочу отметить, что практически все Кадастровые инженеры выходят на обратную связь, очень оперативно дорабатывают и исправляют недочеты и в кратчайшие сроки предоставляют дополнительные исправленные документы!

Спасибо за внимание и сотрудничество!