**ДОКЛАД**

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

**1.** В Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете изменений в отношении сооружения с приложением технического плана. Технический план подготовлен в связи с внесением сведений о наименовании сооружения.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом 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).

Согласно подпункту 10 пункта 51 Требований, в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указывается в том числе наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом положений части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

В свою очередь в части 18 статьи 70 Закона № 218- ФЗ указан исчерпывающий перечень документов, на основании которых могут быть внесены сведения о наименовании, а именно:

1) в отношении здания или сооружения - в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) в отношении здания или сооружения - в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) в отношении автомобильной дороги общего пользования - в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в системе контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги общего пользования.

В соответствии с частью 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, его площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство сооружения (в случае, если для строительства такого сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации сооружения; при этом технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом № 218-ФЗ, является обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию (часть 10.1 статьи 55 ГрК).

Таким образом, проектная документация сооружения используется для подготовки технического плана как в случае необходимости его представления для получения разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию, которое далее с приложением данного технического плана будет являться основанием для осуществления государственного кадастрового учета сооружения, так и в случае необходимости представления такого технического плана в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета в отношении сооружения, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство.

Учитывая изложенное, указание в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана сведений о наименовании сооружения в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, в случае, если для строительства такого сооружения предусмотрена разработка проектной документации, но получение разрешения на строительство не требуется, не согласуется с нормами действующего законодательства.

С учетом вышеизложенного, представленный технический план сооружения не соответствовал требованиям действующего законодательства, поскольку подготовлен без учета положений ч. 18 ст. 70 Закона.

Государственный регистратор приостановил осуществление государственного кадастрового учета в соответствии с п.7 ч.1 ст. 26 Закона о регистрации (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации).

Для устранения причин приостановления государственный регистратор рекомендовал заявителю:

1. Обратиться а Администрацию для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в котором будут содержаться сведения о наименовании сооружения, либо предоставить в качестве документа – основания для внесения сведений о наименовании сооружения вступившее в законную силу решение суда.

**2.** В Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности с приложением технического плана в связи с созданием здания. Иные документы к заявлению не приложены.

В качестве приложения к техническому плану кадастровым инженером включен образ копии решения Арбитражного суда Алтайского края. Согласно данному решению суда за заявителем признано право собственности на объект недвижимости здание.

Порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество определен положениями Закона о регистрации.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона является заявление и документы, поступившие в орган регистрации прав в установленном Федеральным законом порядке.

Перечень оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав определен в ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации, в том числе такими документами являются технический план, подготовленный кадастровым инженером в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, а также вступившие в законную силу судебные акты (п. 5 ч. 2 ст. 14).

В соответствии с ч. 5 ст. 21 Закона о регистрации необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются в одном экземпляре, который после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Заявителем в качестве документа-основания для осуществления учетно-регистрационных действий надлежаще удостоверенная копия вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Алтайского края о признании права собственности за ним не представлена.

Кроме того, имелись противоречия между сведениями об объекте недвижимости (адресе) в указанном решении суда и сведениями, указанными в представленном заявителем техническом плане, заявлении и сведениями ЕГРН.

Государственный регистратор приостановил осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с пунктом 5 (не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав), пунктом 49 имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости) ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Для устранения причин приостановления государственный регистратор рекомендовал заявителю:

1. Предоставить правоустанавливающий документ надлежащим образом заверенную копию решения суда о признании права с уточнением в решении суда в предусмотренном законом порядке адреса объекта недвижимости, в отношении которого было представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права.

**3.** В Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете земельного участка с приложением межевого плана в связи с образованием земельного участка.

В соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Настоящие требования утверждены Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее –Требования).

Представленный межевой план не соответствовал Требованиям:

Согласно п. 53 Требований, предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в графе «3» строки «9» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Образуемый земельный участок относится к категории «Земли населенных пунктов» и имеет вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства».

При этом, в представленном межевом плане в графе «3» строки «9» в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указано, что предельный минимальный размер — 200 кв.м, максимальный размер — 2500 кв.м.

В то время как, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования минимальный и максимальный размер земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства» — 600 кв.м и 2500 кв.м.

В ходе рассмотрения представленного межевого плана и включенного в состав приложения Постановление администрации «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» также установлено, что размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным минимальным размерам земельного участка.

Согласно представленному межевому плану образуется земельный участок площадью — 400 кв.м, с видом разрешенного использования — Для ведения личного подсобного хозяйства.

В связи с тем, что площадь образуемого земельного участка меньше 600 кв.м, произвести постановку на государственный кадастровый учет вышеуказанный земельный участок не представляется возможным.

Государственный регистратор приостановил осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с пунктом 7 (что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации), пунктом 28 (размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков) ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Для устранения причин приостановления государственный регистратор рекомендовал заявителю:

1. Прекратить осуществление государственного кадастрового учета.

2. Обратиться в орган местного самоуправления или орган государственной власти для внесения изменений в постановление либо в Правила землепользования и застройки.

3. Обратиться к кадастровому инженеру для внесения изменений в межевой план в соответствии с выявленными замечаниями.