|  |  |
| --- | --- |
|  | *Доклад*  *государственного регистратора*  *Межмуниципального*  *Новоалтайского отдела  Управления*  *Росреестра по Алтайскому краю*  *Котовой А.В.* |

# **Тема:**

# **«Типичные ошибки кадастровых инженеров»**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Хотелось бы обратить ваше внимание на некоторые аспекты при подготовке межевых и технических планов.

1. Общие принципы образования земельных участков регламентируются главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Так, согласно ст. 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся   
в государственной или муниципальной собственности. Часть 3 указанной статьи устанавливает, что **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 (например, образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда, образование земельного участка в рамках гаражной амнистии, для ведения садоводства). Данную норму дублируют и положения п. 52 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"(далее - Требования) - «вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации».

То есть, при объединении, перераспределении земельных участков с разными видами разрешенного использования, вид разрешенного использования каждого вновь образованного участка должен содержать все виды разрешенного использования исходных участков через запятую. Несоблюдение данных требований является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на основании п. 7 ч. 1 ст.26 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Закон о регистрации).

2. При этом нельзя забывать о **минимальных и максимальных размерах земельного участка**, установленных для каждого из видов разрешенного использования Градостроительными регламентами, содержащимися в Правилах землепользования и застройки муниципальных образований. Согласно п. 53 Требований предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения о таких документах указываются в разделе "Исходные данные".

Напомню, что официальным ресурсом для опубликования документов территориального планирования и градостроительного зонирования является Федеральная государственная информационная система территориального планирования - ФГИС ТП (<https://fgistp.economy.gov.ru/>). Также информация об утвержденных Правилах землепользования и застройки содержится на официальных сайтах Администраций.

Несоответствие размеров образуемого или измененного земельного участка установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на основании п. 28 ч. 1 ст.26 Закона о регистрации.

3. Также важным аспектом как при образовании земельных участков, так и при уточнении их границ является **обеспечение земельных участков доступом** - проходом или проездом от земельных участков или земель общего пользования к земельному участку, в отношении которого представлено заявление, или к иным земельным участкам.

Сведения об обеспечении земельных участков доступом посредством смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки, за исключением случаев, если смежные земельные участки находятся в государственной (в том числе до ее разграничения) или муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц. Копии таких документов включаются в Приложение.

Согласно п. 56 Требований, в случае если земельный участок является многоконтурным земельным участком, то доступ обеспечивается к каждому контуру.

Отсутствие доступа к земельному участку, в отношении которого представлено заявление или к иным земельным участкам является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на основании п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации

4. Ещё одним условием для образования земельных участков является н**аличие письменного согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.** Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны (далее - военные городки).

5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 ЗК РФ.

6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 ФЗ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", если иное не предусмотрено договором залога.

Кроме того, Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусмотрено, что участник долевой собственности, выразивший на общем собрании несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается.

Во всех остальных случаях письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков является обязательным приложением к документам, представляемым в целях государственной регистрации прав на образуемые земельные участки.

5. Хотелось бы напомнить, что порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров установлен Приказом Росреестра от 22.05.2023 № П/0183 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ». Пунктом 5 указанного Приказа установлены особенности присвоения кадастровых номеров:

В случае если земельный участок располагается одновременно на территории нескольких смежных кадастровых кварталов одного кадастрового района или разных кадастровых районов кадастрового округа, кадастровый номер земельному участку присваивается:

1.- в кадастровом квартале, в котором располагается большая часть площади земельного участка, если такой земельный участок располагается в двух кадастровых кварталах;

2. в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами кадастрового района,в случае:

- если в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части земельного участка;

- или земельный участок располагается в трех и более кадастровых кварталах;

- или земельный участок является многоконтурным и контуры расположены в разных кадастровых кварталах.

6. В соответствии с п. 37 Требований при наличии на образуемом, уточняемом или измененном ЗУ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов в графе "3" строки "Иные сведения" указываются кадастровые номера таких объектов недвижимости. Прошу обратить внимание, в частности, на линейные сооружения как в случае образования земельных участков, так и при уточнении границ.

Что касается под готовки технических планов, то хотелось бы напомнить, что с 01.03.2025г. ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации дополнена новым пунктом 21.2, предусматривающим новое основание для приостановления ГКУ и (или) ГРП: **в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства** (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), **для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление**, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Таким образом, постановка на государственный кадастровый учет или учет изменений в отношении объектов капитального строительства возможен только при условии наличия в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков, на которых они расположены.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.