|  |  |
| --- | --- |
|  | *Доклад*  *государственного регистратора прав*  *отдела государственной регистрации недвижимости № 1  Управления Росреестра  по Алтайскому краю*  *Курдюмовой Я.А.* |

Ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке межевых и технических планов

**1**. В состав приложения межевого плана должна быть включена **электронная схема** расположения земельного участка, при этом **подписанная ЭЦП** уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (п. 9 ст. 11.10 Земельного Кодекса; п. 22 - п. 25 Требований, утв. приказом Росреестра   
от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).

За исключением случая, когда схема представлена в форме документа   
на бумажном носителе - об этом указывается в акте уполномоченного органа об утверждении схемы.

**2**. В случае если заказчиком работ является физическое лицо, то в состав приложения межевого [плана](consultantplus://offline/ref=EC02501F54A24466362D0BE6ABD0CE54A6A9246206655906624736B635FFC190D4379A009EC2F7E1tAx2E) или технического плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

Встречаются случаи, когдав приложении указывается согласие иного лица (не являющегося заказчиком). Например, за собственника действует представитель по доверенности, заказчиком указан собственник объекта недвижимого имущества, однако в приложение включается согласие доверенного лица – данное обстоятельство является основанием для приостановления по п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

**3.** Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе установленные Правилами землепользования и застройки, если действие Закона 8-ЗС на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения   
не распространяется.

В соответствии с п. 22 Требований к подготовке Межевого плана,   
в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе: нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

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](consultantplus://offline/ref=FAD7DBC41BDEBD715CEA279B46AD2E25A8754B1BE3A9085778F0D9AE15EDADD0E3978673D301BC26937A904BEF2FBB56DAD410F6F6A0F12EnDT2K) "Исходные данные".

Если площадь, указанная в Межевом плане, будет больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии   
с земельным законодательством, то данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления в силу п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона, поэтому обратите внимание на правильность заполнения данных сведений   
в отношении земельных участков, у которых в результате уточнения увеличивается площадь**.**

В случае государственного кадастрового учета земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения (когда применяются положения о минимальном размере земельного участка по закону 8-ЗС), способ образования земельных участков не имеет значения: образование из земель или из земельного участка с сохранением в измененных границах: площадь земельного участка (в т.ч. сохраненного в измененных границах), должна быть не менее 25000 кв. м.

**4**. Федеральным законом от **19.12.2023 № 608-ФЗ** внесены изменения   
в статью 19 Закона 218-ФЗ, 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**. Таким образом, правообладатель помещения в подаче заявления о государственном кадастровом учете изменений не участвует.

На основании ч. 4 ст. 53 Закона 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии **письменного согласия залогодержателя**, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке. Прошу Кадастровых инженеров обращать внимание на наличие зарегистрированной ипотеки в отношении помещения в МКД и при подготовке Технических планов предлагать собственнику запрашивать такие согласия у залогодержателя для включения в Технический план.

**5.** Неверно заполняется **адрес** объекта недвижимости.

**Установленный** адрес заполняется при наличии сведений в ФИАС, либо   
на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, в случае, если адрес установлен до вступления в силу Постановления № 1221 от 19.11.2014. При отсутствии установленного адреса указывается **местоположение объекта**.

**6**. 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 № 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 № 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 средней квадратической погрешности земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства **–** правильная средняя квадратическая 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.

**7**. Возникают ситуации при обращении о Постановке на ГКУ в связи   
с образованием ЗУ:

когда образуемый на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель, государственная собственность на которые на разграничена, земельный участок пересекает границы населенного пункта или террзоны. Кадастровому инженеру и заявителю (органу местного самоуправления) направляются замечания. И после исправления замечаний оказывается, что пересечения устранены, но явно поменялась конфигурация ЗУ, однако изменения в схему расположения НЕ ВНЕСЕНЫ. Прошу Кадастровых инженеров обращать на это внимание.

**8**. Замечания, касающиеся корректного присвоения кадастровых номеров объектам в соответствии с вступившим в силу 23.10.2023 приказа 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.

Прошу обратить внимание Кадастровых инженеров, что при осуществлении учетно-регистрационных действий на этапе проведения проверок государственный регистратор проверяет соответствие номера кадастрового квартала, указанного в поступившем межевом плане, фактическому расположению земельного участка в кадастровом квартале, учетный номер которого подлежит применению при присвоении кадастровых номеров объектам недвижимости в соответствии с требованиями Порядка присвоения номеров и **при выявлении** несоответствия заявленного номера кадастрового квартала, указанного в поступившем межевом плане, фактическому расположению земельного участка в кадастровом квартале и требованиям Порядка присвоения номеров имеет основания приостанавливать осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона   
№ 218-ФЗ.

**9.** Приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 утверждена форма декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений.

Частой ошибкой при заполнении декларации в части указания назначения здания, если это Жилой дом, указывается «Жилое» необходимо указывать «ЖИЛОЙ ДОМ», т.к.

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.

(назначение: жилое – только у помещений).

**10.** в разделе «Исходные данные» технического плана отсутствуют следующие сведения об используемых картографических материалах: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и при наличии - дата последнего обновления (пункт 30 Требований, утв. приказом № П/0082);

в разделе «Исходные данные» межевых планов отсутствуют сведения   
об использованном актуальном в период выполнения кадастровых работ картографическом материале (пункт 24 Требований, утв. приказом   
№ П/0592).

В качестве информации и для использования в работе напоминаю, что согласно письму Росреестра от 25.03.2025 № 18-2705-ТГ/25 по вопросу возможности уточнения сведений ЕГРН об описании местоположения границ земельного участка, образованного в соответствии со **схемой** расположения земельного участка на кадастровом плане территории,

положения Земельного [кодекса](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/) Российской Федерации предусматривают возможность внесения изменений в документы,   
в соответствии с которыми осуществляется образование земельного участка, до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка ([пункт 8 статьи 11.9](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-i.1/statja-11.9/#002604) Земельного кодекса Российской Федерации).   
В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ограничений прав) в отношении земельного участка, образованного в соответствии со Схемой, решение   
об утверждении Схемы считается исполненным, и внесение изменений   
в такое решение не допускается.

С учетом изложенного, в приведенном случае полагаем допустимым внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ такого земельного участка при проведении комплексных кадастровых работ или в порядке, установленном [статьей 61](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/#100788) Закона N 218-ФЗ, при условии наличия согласия на такое уточнение органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердивших соответствующую Схему.

Так же полагаем возможным руководствоваться следующим: в случае внесения изменений в сведения ЕГРН о площади и местоположении границ земельного участка, образованного в соответствии со **схемой**, в связи с исправлением Реестровой ошибки на основании представленного заинтересованным лицом межевого плана «обоснованием» возможности внесения таких изменений может являться приложение к межевому плану **письменного согласия** уполномоченного органа, ранее утвердившего Схему, на внесение соответствующих изменений.

26.06.2025