|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *Доклад главного специалиста-эксперта*  *отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Управления Росреестра по Алтайскому краю*  *Курдюмовой Я.А.* |

«Ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке межевых и технических планов»

Проанализировав причины ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов:

**1.** Остановлюсь на подготовке межевых планов в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В большинстве случаев речь идет о крупных земельных участках, например под автомобильную дорогу. Как правило, при прохождении проверок выявляются пересечения границ образуемого земельного участка со смежными. Данные обстоятельства не позволяют осуществить государственный кадастровый учет, поскольку имеются основания для приостановления ГКУ в соответствии   
с п. 20 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ.

Поэтому, выявив пересечения, при направлении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в администрацию для ее утверждения, рекомендуем кадастровым инженерам выяснять с какими по статусу земельными участками есть пересечения и, по возможности, инициировать   
в администрацию либо исправление реестровых ошибок, либо, при наличии оснований, снятие с кадастрового учета этих земельных участков до момента подготовки межевого плана.

Приведу пример, когда на основании постановления администрации Завьяловского района об утверждении схемы поступили заявления от кадастрового инженера, действующего по доверенности за администрацию о государственном кадастровом учете нескольких земельных участков под автомобильными дорогами. В ходе проверок выявлены пересечения со смежными земельными участками. Поэтому в случаях, когда основания для приостановления являются бесспорными, мы призываем Вас приостанавливать подобные заявки по своей инициативе   
и работать с этими пересечениями.

**2.** Относительно подготовки технического плана исключительно в связи   
 изменением **наименования** объекта недвижимого имущества:

В приложение технического плана кадастровыми инженерами   
не включаются документы, на основании которых меняется наименование. Включается лишь решение собственника.

В соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости», к дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), сведения, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом. Дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 11 ч. 5 ст. 8 Закона наименование относится   
к дополнительным сведениям об объекте недвижимого имущества.

Частью 18 ст. 70 Закона предусмотрена возможность представления собственником ОКС заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении наименования (если такое изменение   
не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) без предоставления технического плана.

При этом законодателем определено, что в указанном порядке могут быть изменены сведения исключительно в отношении:

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

2) 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) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

Рекомендуем рассмотреть возможность действий в соответствии   
с ч.19 ст. 70 Закона, согласно которой, сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости без представления технического плана.

**3.** При подготовке межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой,   
а также перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся   
в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности на практике довольно часто возникают случаи, когда проект межевания или схема расположения земельного участка подготавливаются кадастровым инженером в нарушение положений ст. 39.27   
и 39.28 Земельного кодекса, в которых содержится исключительный перечень случаев перераспределения.

Разумеется, при утверждении данных документов администрация должна проверить соблюдение норм Земельного законодательства. Но не менее важным является соблюдение этих норм и кадастровым инженером.

Продолжаются встречаться ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов в части указания земельных участков, на которых расположен объект недвижимости, а именно указываются не все земельные участки или не все кадастровые кварталы, ошибки, допускаемые при оформлении акта согласования местоположения границ земельных участков.

Для случаев неверного установления границ законом предусмотрена возможность исправления реестровой ошибки в порядке статьи 61 Закона 218-ФЗ.

При этом в [разделе](consultantplus://offline/ref=B351CBF27B2EE4159DC288082EF811729227A6342763749721355ADC5D650F1AF63B7093F0A0A0E5b720A) межевого плана *«Заключение кадастрового инженера»*   
в обязательном порядке приводится обоснование в чем именно заключается ошибка, кем и когда она допущена, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки, с приложением документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения. Особо хочу обратить Ваше внимание на земельные участки, которые прошли процедуру межевания и предоставлены органами государственной власти или местного самоуправления или поставлены на ГКУ в соответствии с решением, предусматривающим утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. В приложение межевого плана должно быть включено постановление, о внесении изменений в предыдущее постановление об утверждении схемы в связи с реестровой ошибкой или повое постановление, отменяющее предыдущее в связи с реестровой ошибкой.