*Доклад Кукса Т.В.*

**«Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов и технический планов».**

В настоящее время наблюдается подготовка технических планов в связи   
с изменением наименования объекта.

Напоминаю, что в соответствии с ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (далее- Закон 218-ФЗ) наименование объекта недвижимого имущества относится к дополнительным сведениям ЕГРН, а в силу ч. 3 ст. 8 Закона 218-ФЗ дополнительные сведения об объекте изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, при этом указано, что дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ были внесены изменения в ст. 70 Закона, в соответствии с которой собственник объекта может обратиться с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (*если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения*) при этом такие сведения должны быть указаны 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.

Согласно ч. 19 ст. 70 Закона 218-ФЗ сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Обращаю Ваше внимание, что при исключении наименования из ЕГРН с одновременным указанием вида разрешенного использования осуществляется только по ЗАЯВЛЕНИЮ правообладателя, подготовка технического плана НЕ требуется.

Также **НЕ** требуется подготовка технического плана при переводе жилого дома в садовый дом и наоборот. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 перевод садового дома в жилой дом и наоборот осуществляется **только на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления**). Согласно п. 55 указанного постановления садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом **на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.**

Анализируя причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета на основании межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами можно выделить следующие типичные ошибки:

1) При подготовки межевых и технических планов кадастровыми инженерами НЕ запрашиваются актуальные сведения из ЕГРН, а именно:

- сведения о правообладателях смежных земельных участков (например: в акте согласования местоположения границ земельного участка границы согласовывает орган местного самоуправления, а по сведениям ЕГРН земельный участок принадлежит физическому лицу). Обращаю внимание, что если у земельного участка несколько правообладателей, то в согласовании местоположения границ земельного участка должны участвовать все собственники земельного участка.

- сведения об объекте - при заполнении декларации об объекте капитального строительства указываются неверные сведения о годе постройки и материале стен (при этом изменение данных характеристик не указаны в виде работ).

2) Приказом Росреестра от 23 октября 2020 г. N П/0393 утверждены «Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (приложение №2) (далее – Требования №П/0393).

Настоящие требования применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий, в том числе многоквартирных домов, помещений, машино-мест, площади или площади застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки.

Согласно Требованиям №П/0393 в площадь этажа жилого здания включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (п.10.3). При этом согласно п. 12.1. площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

**Таким образом, учитывая Требования №П/0393 к определению площади объектов, сумма площадей квартир НЕ может быть равна или больше площади жилого здания, в котором они расположены**.

В нарушение указанных требований, кадастровыми инженерами **допускаются ошибки в подсчёте площади здания,** которую они указывают как равную сумме площадей, расположенных в этом здании квартир (особенно обратить на это внимание при осуществление государственного кадастрового учета в отношении 2-х квартирных домов и квартир, расположенных в них).

3) Согласно п. 34 Требований № 953 в случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

**В нарушение указанного п. 34** Требований, кадастровыми инженерами при подготовке технического плана в отношении многоквартирных домов **в контур здания НЕ включаются балконы, пандусы, крыльца, а в отношении жилых домов в контур здания также НЕ включаются тамбура**.

4) Согласно п. 11 Требований №953 обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежит в том числе раздел: **«Чертеж** (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса)», который должен быть подготовлен в соответствии с п. 60 Требований, а именно **должны быть указаны измерения снаружи здания.**

5) Ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов в связи с изменением (уточнением) местоположения земельного участка и его площади.

Процедура уточнения проводится только в отношении земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством, когда площадь внесена в ЕГРН без проведения межевых работ – декларированная площадь.

В случае если участок является учтенным, повторно уточнять его границы и площадь ссылаясь на то, что данные границы существуют на местности пятнадцать и более лет и изменение площади не превышает установленный минимум – НЕ предусмотрено действующим законодательством.

Напоминаю, что в случае если изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ – то данное обстоятельство в силу п. 31 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Для случаев неверного установления границ законом предусмотрена возможность исправления технической или 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.

В ст. 39.28 Земельного кодекса РФ закреплены положения, регламентирующие случаи осуществления перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Таким образом, если Вы установили, что земельный участок является учтенным и при его постановке не допущено ни технической, ни реестровой ошибки, необходимо рекомендовать заявителю обратиться в Комитет по земельным ресурсам с заявлением о рассмотрении вопроса о возможности заключения соглашения о перераспределении земельных участков.

В заключении, хотелось бы обратиться к кадастровым инженерам с просьбой учесть в своей работе указанные выше замечания и более внимательно и ответственно подходить к подготовке технического плана, соблюдать требования к его подготовке, составу содержащихся в нем сведений, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места.

**Обращаю Ваше внимание, что с 01.03.2022 вступил** в силу [Федеральный закон от 02.07.2021 N 299-ФЗ](consultantplus://offline/ref=5AD5326C0F60DE7CEE0F50DF7861C8A45C22D38DDED3B290003A90AD2255912F2B1158065114CA0AC2BEF82ABC59EF43B8945588FA1748D6gBF4D) "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции [Федерального закона от 06.12.2021 N 407-ФЗ](consultantplus://offline/ref=5AD5326C0F60DE7CEE0F50DF7861C8A45C22D38EDED1B290003A90AD2255912F2B1158065114CA0AC2BEF82ABC59EF43B8945588FA1748D6gBF4D)), предусматривающий **возможность размещения жилого дома** на земельном участке сельскохозяйственного назначения, входящем в состав имущества крестьянского (фермерского) хозяйства (далее также - КФХ).

Между тем, чтобы защитить земли сельскохозяйственного назначения от массовой застройки жилыми домами, предусматривается ряд ограничений, в частности на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом КФХ для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация:

- одного жилого дома с количеством этажей не более трех;

- общая площадь жилого дома должна составлять не более 500 кв.м;

- площадь застройки под жилым домом должна составлять не более 0,25% от площади земельного участка;

- образование земельного участка (земельных участков) из земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд (п. 4 ст. 11 Закона N 74-ФЗ).

При этом законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых КФХ для осуществления своей деятельности (п. 5 ст. 11 Закона N 74-ФЗ).

Также Законом N 299-ФЗ внесены корреспондируюшие изменения в отдельные законодательные акты.

В частности, в **ч. 12 ст. 70** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ, согласно которой **до 01.03.2026** допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, **для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности,** и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участо**к, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Таким образом, на жилые дома, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения, входящие в состав имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, распространяется действие "дачной амнистии".

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **С 01.09.2022 в ч. 12 ст. 70 вносятся изменения (**[**ФЗ**](consultantplus://offline/ref=00E1D7029DFBDD1D129D09B0EAC280A1F36CE3783CC0E7823834F9DE04DDD6390EFBEE8F1A35A115F16C7FBD577D0BE051F392EA5A84E1BF4DRFI) **от 30.12.2021 N 478-ФЗ). Срок «дачной амнистии» продлевается до 1 марта 2031 года** |  |

В действующим законодательстве имелась правовая неопределенность при отнесении здания к дому блокированной застройки.

Федеральным законом от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, а именно ст. 1 дополнена пунктом 40, согласно которой

- **дом блокированной застройки** - жилой дом, **блокированный с другим жилым домом** (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Напоминаю, что под **объектом индивидуального жилищного строительства,** в силу п. 39 ст. 1 ГрК РФ понимается - **отдельно стоящее здание** с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Обращаю Ваше внимание, что упрощенный порядок «дачная амнистия» распространяется только на **объекты индивидуального жилищного строительства.**