**Тема доклада: о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ** (на примере принятых государственными регистраторами в сентябре 2023 года решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)

**1)** 16 августа 2023 года в Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества – Жилой дом. Для постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости кадастровым инженером был подготовлен технический план о результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием здания.

На основании части 2 статьи 14 Закона «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются документы, предусмотренные Законом «О государственной регистрации недвижимости, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

По общему правилу, установленному частью 1 статьи 40 Закона «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение (помещения и (или) машино-места в таких здании, сооружении), на объект незавершенного строительства в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение (помещения и (или) машино-места в таких здании, сооружении), объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Закона «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2031 года 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 пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона «О государственной регистрации недвижимости». При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**В нарушение указанных норм, в указанном случае отсутствуют права на земельный участок и не представлены правоустанавливающие документы на земельный участок.** Согласно части 11 статьи 24 Закона «О государственной регистрации недвижимости», если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости или не завершенного строительством объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, обладателем сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости, лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости).

В отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию. Согласно части 11.1 статьи 24 Закона « О государственной регистрации недвижимости» технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенных строительством) подготавливается на основании указанной в части 11 настоящей статьи декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления).

**Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенных строительством) и являются его неотъемлемой частью.** На основании части 13 статьи 24 Закона «О государственной регистрации недвижимости» форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

**В ходе проведения правовой экспертизы представленного пакета документов государственным регистратором было установлено, что технический план, подготовленный для постановки на государственный кадастровый учет жилого дома, не соответствует требованиям действующего законодательства**, а именно: В соответствии с частью 1 статьи 71 Закона «О государственной регистрации недвижимости» в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

В данном случае, технический план подготовлен на основании технического паспорта, изготовленного по состоянию на 3 октября 2018 года. В нарушение пп.11 п 51 Требований, утвержденных 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) в раздел "Характеристики объекта недвижимости" технического плана не указано количество этажей. В нарушение пп.5 п 51 Требований в техническом плане не указан кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположено здание.

Кроме того, Декларация, на основании которой подготовлен технический план здания тоже не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно: В нарушение п. 20 Требований, утвержденных Приказом Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее – Требования к подготовке декларации) в строке "Описание здания" реквизита 4 "Описание объекта недвижимости" Декларации плане не указано количество этажей. В нарушение п. 19 Требований к подготовке декларации, в реквизите 3 "Кадастровый номер" Декларации не указан кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположено здание. В нарушение п. 33 Требований к подготовке декларации, в приложение к Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости).

Таким образом, осуществить постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию права собственности объекта недвижимости государственному регистратору не представилось возможным. **В целях устранения причин, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации, государственный регистратор предложил дополнительно представить технический план здания, подготовленный в соответствии с действующим законодательством и документы на земельный участок, необходимые для осуществления государственной регистрации прав.**

При этом государственный регистратор отметил, что в случае, если права на земельный участок подлежат государственной регистрации, необходимо обратиться с заявлением в соответствии с действующим законодательством о регистрации прав. Либо предоставить правоустанавливающие документы на жилой дом (например, решение суда и т.д.)

**2)** 14.09.2023 в Управление Росреестра по Алтайскому краю поступили заявления на осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права собственности в отношении земельных участков. Заявителем представлен межевой план, подготовленный для постановки на кадастровый учет трёх земельных участков, образованных путем раздела исходного земельного участка.

При этом сведения Единого государственного реестра недвижимости, содержат информацию о том, что исходный земельный участок имеет категорию «Земли населенных пунктов» и разрешенное использование «Для индивидуальной жилой застройки». Согласно представленному межевому плану, образуются земельные участки, с разрешенным использование «Земельные участки (территории) общего пользования» общей площадью 484 кв.м., 19 кв.м., 12 кв.м.

**Пунктом 3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации определяется, 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. В связи с тем разрешенное использование вновь образуемых земельных участков, отличается от разрешенного использования исходного земельного участка это является препятствием для осуществления учетно-регистрационных действий.**