*Информация
исполняющей обязанности*

*начальника отдела правового
 обеспечения Управления Росреестра
по Алтайскому краю*

*Ивановой В.О.*

**ДОКЛАД**

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

**1.** В Управление поступило обращение о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка. В качестве документа-основания государственного кадастрового учета представлен межевой план от 19.12.2023 г., подготовленный кадастровым инженером **Хамитовой Л.Н.,** в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности.

Согласно ч. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации
от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее ЗК РФ), образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов: 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии
с Градостроительным кодексом Российской Федерации; 2) проектная документация лесных участков; 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В составе представленного межевого плана отсутствовало решение об утверждении схемы расположения земельного участка. Заявителем данный документ также не был предоставлен. Кроме того, согласно перечню документов, при подготовке межевого плана был использован договор купли-продажи земельного участка, заключенный в отношении иного земельного участка,
и не прошедший регистрацию в установленном законом порядке.

Органом регистрации прав был подготовлен и направлен запрос в орган местного самоуправления с целью получения постановления об утверждении схемы расположения земельного участка, указанного в обращении.
Из предоставленного ответа органа местного самоуправления следовало, что схема границ земельного участка на кадастровом плане территории не утверждалась. Указанное обстоятельство явилось основанием для приостановления государственной регистрации в порядке п. 10 ч. 1 ст. 26 Федерального Закона
«О государственной регистрации недвижимости» (Далее – Закон) – «представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам»;

Кроме того органом местного самоуправления были предоставлены копии имеющихся правоустанавливающих документов на земельный участок. При анализе указанных документов государственный регистратор сделал вывод, что право на земельный участок, указанный в обращении, является ранее возникшим.

Учитывая вышеизложенное, государственный регистратор рекомендовал заявителю подать заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета земельного участка и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о постановке на учет земельного участка, как ранее учтенного в порядке ст. 69 Закона. Осуществление действий по государственному кадастровому учету государственный регистратор приостановил до 2 мая 2024 г.

**2.** В Управление поступило обращение о постановке на учет
и государственной регистрации права собственности на нежилое помещение – гаражный бокс. Согласно представленной справки Заявителю принадлежит по праву собственности бокс № 29. Также предоставлен технический план, подготовленный кадастровым инженером **Григоревской А.А.** в связи с образованием нежилого помещения № 29 площадью 7 кв.м. Помещение расположено в нежилом здании. Данный технический план подготовлен на основании технического паспорта от 24.04.1992г., согласно которому помещение № 29 представляет собой щитовую, в связи с чем у государственного регистратора возникло предположение, что данное помещение является общим имуществом собственников гаражных боксов.

В соответствии со ст. 5 ФЗ от 24.07.2023 N 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 338-ФЗ) собственникам гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения и расположенное в границах территории гаражного назначения.

Согласно ст. 7 ФЗ № 338-ФЗ к общему имуществу в границах территории гаражного назначения относятся в том числе объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения, в том числе пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов. Предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения может следовать в том числе из расположения и назначения соответствующего имущества, определенных при его создании, образовании, и (или) из документов, на основании которых осуществлено распределение гаражей и (или) земельных участков между членами гаражного кооператива, и (или) из решения общего собрания собственников гаражей, или членов товарищества собственников недвижимости, или членов гаражного кооператива в случае создания, образования или приобретения такого имущества по решению общего собрания собственников гаражей, или членов товарищества собственников недвижимости, или членов гаражного кооператива.

На основании ст. 9 ФЗ № 338-ФЗ собственники гаражей, расположенных
в границах территории гаражного назначения, совместно владеют и пользуются общим имуществом в границах территории гаражного назначения в соответствии
с его назначением, а также в установленных настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами пределах распоряжаются общим имуществом
в границах территории гаражного назначения.

Кроме того в органе регистрации имеется Решение районного совета народных депутатов «О принятии в эксплуатацию кооперативного гаража……», согласно которому в эксплуатацию принят кооперативный гараж на 25 боксов, сведения о вводе в эксплуатацию помещения № 29 отсутствуют.

Государственным регистратором регистрации были направлены запросы
в органы местного самоуправления с целью установления следующих обстоятельств: является ли указанное Заявителем помещение общим имуществом собственников гаражных боксов и имеются ли документы, подтверждающие ввод
в эксплуатацию и переустройство, перепланировку данного помещения. Согласно предоставленных ответов, документами, подтверждающими ввод в эксплуатацию
и перепланировку, переустройство нежилого помещения, а также информацией о том, является ли данное помещение общим имуществом собственников гаражных боксов, органы местного самоуправления не располагают.

Согласно ответа КГБУ «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки», в архивах КГБУ «АЦНГКР», являющейся уполномоченной организацией на хранение документов, находящихся по состоянию на 01.01.2013
в органах и организациях по государственному техническому учету и технической инвентаризации, сведения на указанный Заявителем объект недвижимости, отсутствуют.

Для устранения причин приостановления осуществления государственной регистрации государственный регистратор предложил Заявителю: представить документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию, а также переустройство, переоборудование помещения щитовой № 29 в гаражный бокс.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на гаражный бокс приостановлено государственным регистратором в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона - не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав до 11.04.2024.

**3.** В Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете изменений в отношении здания. Согласно представленного технического плана здания от 26.12.2023г., подготовленного кадастровым инженером **Григоревской А.А.**, технический план здания подготовлен для внесения изменений в сведения государственного кадастрового учета о площади и графической части здания.

Графическая часть здания изменилась в результате произведенных строительно-монтажных работ, не являются реконструкцией объекта, так как основные параметры не изменяются, конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности не затрагиваются, что подтверждено техническим заключением проектной мастерской.

Площадь здания 665,5 кв.м, изменилась в результате перемера и пересчета, подсчитана согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «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».

При этом в представленном техническом заключении отсутствуют выводы
о том, что произведенные строительно-монтажные работы не являются реконструкцией. В заключении указано на пригодность здания для дальнейшей эксплуатации, а также рекомендовано сохранить строительные конструкции
в существующем виде и согласовать самовольную перепланировку лит. А, А1 и самовольное переустройство лит. А1 в установленном законом порядке.

С учетом изложенного органом регистрации был направлен запрос в орган местного самоуправления о том, являются ли изменения нежилого здания реконструкцией, требуется ли в данном случае получение разрешения на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, выдавалось ли разрешения на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию?

Согласно поступившего ответа, в соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства,
за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Ранее, при рассмотрении документов по указанному адресу органом местного самоуправления была выявлена замена несущих строительных конструкций здания в литере А1. Данные работы являются реконструкцией. В соответствии со статьями 51,55 ГрК РФ для проведения работ по реконструкции здания требуется получение разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию. Органом местного самоуправления разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию данного здания не выдавались.

На основании ч. 8 ст. 24 Закона сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

В нарушение данных положений представленный технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости от 25.12.2023г., что является основанием для приостановления государственного кадастрового учета в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона.

Для устранения причин приостановления государственный регистратор рекомендовал заявителю обратиться в орган местного самоуправления для получения разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию реконструированного здания; обратиться к кадастровому инженеру для внесения изменений в технический план.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостановлено государственным регистратором до 9 апреля 2024 г.