|  |  |
| --- | --- |
|  | *Доклад*  *государственного регистратора*  *Межмуниципального*  *Новоалтайского отдела  Управления*  *Росреестра по Алтайскому краю*  *Юниной Н.А.* |

# **Тема:**

# **«Типичные ошибки кадастровых инженеров»**

Добрый день, уважаемые коллеги! Хотелось бы обратить ваше внимание на некоторые аспекты при подготовке межевых и технических планов.

# 1. Федеральный закон от 30.06.2006 г. №93-ФЗ О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества позволяет в упрощённом порядке оформить право собственности на земельный участок, дом и другие постройки на участке. Для этого не понадобится уведомлять о начале и окончании строительства, получать разрешения на ввод в эксплуатацию.

# До 1 марта 2031 года продлен срок действия упрощенного порядка оформления гражданами своих прав на жилые или садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Декларация об объекте недвижимости является неотъемлемой частью технического плана, который необходим для кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство.

**Рассмотрим несколько рекомендаций по заполнению декларации.**

Декларация может оформляться в форме электронного документа или документа на бумажном носителе.

Все записи, за исключением установленных законодательством РФ случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Оформить декларацию в виде документа на бумажном носителе можно с применением технических средств, а также ручным (от руки) или комбинированным способом.

Нумерация листов декларации, подготовленной в форме документа на бумажном носителе, является сквозной в пределах документа. При этом номер листа включает также указание общего количества листов. Документы, включаемые в приложение к декларации, в нумерацию листов декларации не включаются.

**Декларация в форме документа на бумажном носителе должна быть заверена на каждом листе (в свободном месте страницы под основным текстом декларации, размещенным на соответствующей странице) подписью лица, составившего декларацию (с указанием, в частности, расшифровки подписи и даты подготовки декларации)**.

Декларация, подготовленная в форме электронного документа, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего декларацию.

Заверение документов, включаемых в приложение к декларации (кроме случая указания списка участников долевой собственности на объект недвижимости), не требуется.

Незаполненные строки реквизитов декларации не исключаются, в них проставляется знак «-» (прочерк).

При оформлении прав на объект недвижимости в рамках дачной амнистии декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится созданный объект недвижимости, или его представителем.

**В состав Декларации включаются, в том числе, следующие реквизиты:**

«Вид, назначение и наименование объекта недвижимости» — необходимо выбрать из списка и обозначить знаком «V» соответствующий объект и (или) указать соответствующие сведения.

В строке **«Назначение здания»** указывается соответствующее назначение (нежилое, жилое, жилое строение, садовый дом, гараж).

В строке **«Назначение сооружения»** указывается назначение сооружения с учетом применяемых групп (подгрупп) назначений сооружений, а при отсутствии соответствующей назначению сооружения группы (подгруппы) — слова «иное назначение». При этом в скобках указывается назначение сооружения, в соответствии с которым оно используется.

**Год ввода в эксплуатацию** здания по завершении его строительства, указывается при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Год завершения строительства** здания, если в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на ввод здания в эксплуатацию не предусматривается.

В строке «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» указывается вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующей территориальной зоне, с учетом установленных ограничений использования земельного участка. Если вид разрешенного использования объекта недвижимости не установлен, указанная строка не заполняется.

**«Адрес (местоположение) объекта недвижимости»** — указывается адрес объекта недвижимости. В случае отсутствия адреса объекта в государственном адресном реестре адрес указывается на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости. При отсутствии официального адреса в строке «Иное» указываются: наименование субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара), номер здания (сооружения) (при наличии).

В случае если участок находится в садоводческом некоммерческом товариществе, указывается его наименование.

**«Кадастровый номер»** — заполняется при наличии таких сведений, в частности, в отношении земельного участка, в границах которого расположен объект, в отношении которого заполняется декларация.

**«Правообладатель объекта недвижимости** (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)» — указываются: фамилия, имя, отчество (при наличии) и СНИЛС физического лица (при отсутствии СНИЛС — наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также адрес постоянного места жительства или фактического пребывания, адрес электронной почты (при наличии).

Если правообладателями являются участники общей собственности, то допускается указание в декларации сведений об одном из них, сведения об остальных приводятся в приложении. При этом в примечании указывается: «Список приведен в приложении на листе(ах) \_\_». Если декларация оформляется в форме электронного документа, количество реквизитов должно соответствовать количеству участников общей собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

**«Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы** на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс» — указываются наименования, номера, даты документов, устанавливающих или удостоверяющих право лица, от имени которого подается декларация, на земельный участок, на котором находится регистрируемый объект недвижимости (право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельного участка).

**Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих** документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в состав приложения к декларации.

2. Хотелось бы обратить внимание. В Соответствии **с пп. 4 п. 14 ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ** : в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются:

1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;

2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;

3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;

5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

3. Хотелось бы напомнить, что порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров установлен **Приказом Росреестра от 22.05.2023 № П/0183** «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».

Пунктом 5 указанного Приказа установлены особенности присвоения кадастровых номеров: в случае если земельный участок располагается одновременно на территории нескольких смежных кадастровых кварталов одного кадастрового района или разных кадастровых районов кадастрового округа, кадастровый номер земельному участку присваивается:

1.- в кадастровом квартале, в котором располагается большая часть площади земельного участка, если такой земельный участок располагается в двух кадастровых кварталах;

2. в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами кадастрового района,в случае:

- если в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части земельного участка;

- или земельный участок располагается в трех и более кадастровых кварталах;

- или земельный участок является многоконтурным и контуры расположены в разных кадастровых кварталах. СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.

28.08.2025