*Доклад*

*главного специалиста-эксперта*

*Межмуниципального Рубцовского отдела*

*Управления Росреестра по Алтайскому краю*

*Коваленко И.В.*

Доклад по теме «Ошибки кадастровых инженеров при подготовке технических и межевых планов»

Ошибки, которые допускают кадастровые инженеры при составлении документов (Межевых, технических планов, Актов обследования), неизбежно становятся причинами приостановления государственного кадастрового учета.

Ошибки при подготовке межевых и технических планов продолжают быть.

1) Основные ошибки это адреса земельных участков, зданий, помещений, сооружений.

Особенно это касается случаев. Если на кадастровом учете стоял объект жилой дом с адресом, но был снесен, и сейчас с таким же с каким адресом кадастровый инженер готовит технический план в связи с созданием нового жилого дома, при этом в XML –схеме указывает, что адрес у нового дома установленный. При этом в ФИАСе внесен адрес старого дома с кадастровым номером (Архивным).

И это не единичный случай.

Таким образом, Адрес ОН указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе, или предоставленными документами

(п. 50 Требований к подготовке межевого плана, пп.7 п. 51 Требований к подготовке технического плана).

2) срок средств измерений не указан. То есть указывают в межевом или тех.плане сам прибор, а вот срок действия забывают. Необходимо на это обратить внимание кадастровым инженерам.

3) С 01.02.2024 года вступил в силу Федеральный закон от 4 августа 2023 г.   
N 438-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии со ст.11.9 ЗК РФ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов. С 01.06.2024 года постановка на кадастровый учет земельных участков   
с пересечением границ муниципальных образований и (или) населенных пунктов невозможна.

Кадастровым инженером необходимо осуществлять мероприятия   
по устранению реестровых ошибок в сведениях о границах населенных пунктов, территориальных зонах *до подготовки Межевого плана*.

До сих пор на постановку на кадастровый учет поступают Межевые планы . При загрузке этих межевых планов на карте выходят пересечения   
с населенным пунктом либо с территориальной зоной ( не линейные объекты).

4) И еще у нас возникла новая проблема. На кадастровый учет поступают Технические планы о создании здания – жилой дом. При проведении правовой экспертизы, устанавливается что данные жилые дома не соответствуют требованиям действующего законодательства о градостроительной деятельности.

Под жилым домом (объектом индивидуального жилищного строительства, индивидуальным жилым домом) понимается отдельно стоящее здание   
с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 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 (ч. 2 ст. 16ЖК РФ;   
п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

**В целях проектирования, строительства, реконструкции жилых одноквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки приказом Минстроя России от 20.10.2016 N 725/пр утвержден и введен в действие Свод правил "СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001" (далее - СП 55.13330.2016). (При этом утвержденный приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 789 Свод правил "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные.**

Согласно пункту 4.5 СП 55.13330.2016 дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения: кухни, в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые, ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел; кроме того, могут устраиваться встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные вспомогательные подсобные помещения (кладовые) и встроенная мебель, вспомогательное помещение генераторной отопления и (или) электроснабжения, помещение стоянки при доме, бассейн, парная баня или сауна. Таким образом, в соответствии   
с СП 55.13330.2016 жилой дом должен обязательно включать в себя в том числе вспомогательные помещения, в частности, кухню, ванную и (или) душевую, туалет или совмещенный санузел.

При этом ограничение пределов правовой экспертизы в рамках основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренного пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, не исключает необходимости проведения правовой экспертизы на предмет наличия иных оснований для приостановления учетно-регистрационных действий, предусмотренных данной статьей Закона N 218-ФЗ (например, пункта 5 части 1 статьи 26),   
а также в рамках пункта 7 части 1 статьи 26Закона N 218-ФЗ в части соблюдения формы технического плана, Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953.

Такие дома: это гостиничные номера, дома коридорного типа. Таким образом, это не жилые дома, а, следовательно, для их постановки   
и регистрации прав на эти дома необходимо разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Эти документы отсутствуют в деле, и технический план подготовлен на основании декларации в упрощенном порядке. Чего не должно быть.

Согласно п. 6.1 Данного Свода правил – площадь помещений домов должна быть не менее: общей комнаты 16 кв.м. (при одной жилой комнате - 14 кв.м), кухня от 6 до 9 кв.м.. Таким образом, дом не может быть площадью 7 или 8 кв.м.

1) При этом на кадастровый учет поступают технические планы, подготовлены в отношении жилых домов состоящих из одной комнаты, при этом площадь всего дома - 7,2 кв.м., либо 8,3 кв.м.

2) А также поступают технические планы в отношении жилых домов - в соответствии с представленными планами жилой дом имеет обособленные помещения с отдельными входами. Из графической части усматривается, что здание имеет множественные выходы на земельный участок.

По данному делу был направлен запрос в администрацию. Ответ получен. Согласно ответу администрации, данные дома не могут называться индивидуальным жилым домом и имеют признаки объекта иного назначения. и собственнику необходимо обратиться в Администрацию за разрешением на строительство и вводом в эксплуатацию.

И это не единичный случай.

Хотелось бы напомнить об ответственности кадастровых инженеров при подготовке технических планов и межевых планов.

27.03.2025