

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 349.4

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЛЯХ НАСЕЛЕНИНЫХ ПУНКТОВ

Д.А. Павлов, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева

Тверской государственный технический университет, Тверь

© Павлов Д.А., Лазарев О.Е., Лазарева О.С., 2025

DOI: 10.46573/2409-1391-2025-2-49-54

Аннотация. В статье рассмотрена проблема внесения заведомо ложных сведений в технические планы индивидуальных жилых домов, а также установлены причины, по которым это происходит. Выполнен обзор судебной практики. Предложены пути решения проблем, в том числе посредством совершенствования земельного законодательства в области исключительного права выкупа земельных участков.

Ключевые слова: исключительное право покупки, выкуп без аукциона, технический план, недостоверные сведения.

В области земельного законодательства основополагающими являются следующие принципы:

равной защиты прав всех форм собственности, а также возможности нахождения в них земли и иных природных ресурсов [1];

единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в соответствии с которым отчуждение прочно связанных с земельным участком зданий, сооружений в ходе гражданско-правовых сделок происходит вместе с землей при условии их принадлежности одному лицу [2].

В соответствии с вышеуказанными принципами в нормативно-правовых актах существуют пункты, позволяющие при определенных условиях перевести земельные участки из государственной собственности в частную. Так, для физических лиц одной из возможностей приобретения земельного участка является перевод из федеральной, муниципальной собственности или неразграниченной собственности арендованных земельных участков по выкупной цене, если в собственности у правообладателя имеется жилой дом на арендованном земельном участке [2–4]. В этом случае правообладатель получает исключительное право на его выкуп [2].

Данная идея сама по себе была весьма хороша, но без определенного рода сложностей все же не обошлось. Со стороны правообладателей совместно с недобросовестными кадастровыми инженерами начались попытки мошенничества, связанные 1) с составлением содержащих заведомо ложные сведения технических планов для регистрации жилых домов, пригодность для проживания и законность постройки которых вызывает сомнение, и 2) отсутствием указанного в документах объекта недвижимости.

Среди таких примеров, освещенных в средствах массовой информации, показательным является случай, произошедший в Самарской области, где кадастровый инженер – член ассоциации СРО «Объединение кадастровых инженеров» составил и направил на регистрацию технические планы на разные здания. Данные документы вызвали подозрения у органов регистрации, в результате чего по требованию Управления Росреестра администрацией Кировского и Октябрьского внутригородских районов Самары была проведена проверка данных объектов. Факт наличия нарушений подтвердился, а именно: в первом техническом плане указанные объекты недвижимости на практике не существовали, что является внесением заведомо ложных сведений; в другом были указаны недостоверные сведения о жилых зданиях. По результатам проверки последовало обращение в прокуратуру, и кадастровый инженер был признан виновным в административном правонарушении по ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ и оштрафован на сумму 60 тыс. руб. [5].

Два других задокументированных случая произошли в Севастополе в сентябре 2022 и январе 2023 года. Кадастровыми инженерами были подготовлены технические планы для жилых двухэтажных домов, на основании которых правообладатели зарегистрировали право собственности. Непосредственно на месте выяснилось, что оба жилых дома на практике оказались непригодными для проживания объектами незавершенного строительства [6].

В марте 2024 года в Чувашии заказчик предоставил кадастровому инженеру подробную информацию о жилом доме, включая декларацию на объект недвижимости, по которой впоследствии и была подготовлена техническая документация без непосредственного выезда на местность. При проверке на месте выяснилось, что жилой дом оказался каркасом неизвестного назначения. По результатам обследования за упущение, допущенное специалистом при подготовке документов, членами дисциплинарной комиссии было вынесено предупреждение [7].

В последнем примере прокуратура Тольятти выявила факт сговора кадастрового инженера и заказчика с целью получения преимущества на приобретение земельного участка без аукциона. По заказу правообладателя технический план был подготовлен на несуществующий объект капитального строительства. В результате кадастровый инженер был оштрафован на 30 тыс. руб. [8].

Среди причин внесения ложных сведений можно выделить желание правообладателей получить преимущественное право на выкуп земельного участка. Так, статьей 39.3 ЗК РФ [2] устанавливаются случаи, при которых продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выполняется без проведения торгов. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 земельные участки предоставляются по преимущественному праву собственникам зданий, сооружений, расположенных на этих участках, а также комнат и частей в них.

Еще одна из причин связана с желанием правообладателя получить участок по выкупной цене, которая часто оказывается ниже рыночной. Цена продажи земельных участков из государственной или муниципальной собственности в свою очередь регламентируется положениями пункта 2 статьи 39.4, которым предусмотрено, что цена покупки без аукциона в таких случаях определяется Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления, в отношении федеральной и региональной собственности на земельные участки, собственность на которые не разграничена, а также муниципальной собственности, если федеральными законами не установлено иное.

Так, согласно Постановлению Правительства РФ от 26 марта 2025 года № 279, цена при продаже земельного участка, предоставленного для ведения личного

подсобного хозяйства, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке, составляет 60 % от присвоенной ему кадастровой стоимости [3].

В свою очередь цена купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (например, по соответствующему закону Тверской области), с 1 января 2025 года будет определяться по кадастровой стоимости [4]. Ранее она определялась как величина, равная десятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости такого земельного участка.

Возможно, число подобных случаев сократится, если кадастровые инженеры будут обязаны производить дополнительно фотофиксацию объекта, чтобы регистрирующий орган мог учесть эти данные при принятии решения о внесении сведений технического плана в реестр.

Помимо регистрации пустых мест и недостроев, объектов, которые явно не могут быть признаны индивидуальными жилыми домами, также распространена регистрация домов с весьма малой общей площадью, что, возможно, связано с желанием собственника сэкономить, уменьшить затраты и время на застройку. В свою очередь стоит отметить, что каких-либо четких ограничений по площади не существует. Установление минимальной площади могло бы помочь отсеять на этапе регистрации постройки с недостаточной для индивидуальных жилых домов площадью.

Какой же должна быть минимальная общая площадь индивидуального жилого дома, если на этот счет законодательство ничего конкретного не говорит?

Индивидуальный жилой дом должен быть отдельно стоящей постройкой, не подлежащей разделу на самостоятельные части, предназначеннной для одной семьи, состоящей из комнат и помещений вспомогательного назначения. Его высота не должна превышать 20 м, а количество этажей не должно быть более трех надземных [9].

Общая площадь индивидуального жилого дома, в соответствии с соответствующим приказом Минэкономразвития России от 01 марта 2016 года № 90, рассчитывается как сумма площадей его этажей, которые в свою очередь определяются замерами по внутренней части наружных стен, минуя внутренние стены и перегородки, как если бы их не было вовсе. Измерение расстояний, по которым вычисляются площади этажа, производится на высоте 1,1–1,3 м от пола либо на уровне пола при наклонных наружных стенах. Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в техническом плане указывается площадь жилого дома, определенная как сумма площадей всех этажей, в том числе площади, занятой стенами и перегородками, за исключением площади, занятой наружными стенами здания [10].

Индивидуальное жилое строение можно представить как один отдельно стоящий жилой блок, предназначенный для проживания одной семьи. Он в свою очередь состоит из отдельных элементов, подразделяющихся по своему назначению на жилые комнаты и вспомогательные помещения. К первым относятся общая или гостиная комната, а также спальня. Помещения же вспомогательного назначения обладают весьма обширным диапазоном удовлетворяемых нужд. Например, к ним могут относиться кухня или кухня-столовая / кухня-ниша, ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборная) или совмещенный санузел, передняя и даже холодный тамбур, встроенные шкафы, тренажерный зал, библиотека и многие другие.

В соответствии с СП 55.13330.2016 обязательным минимальным набором являются хотя бы одна жилая комната и три вспомогательные: передняя, кухня и санузел [11].

Обратившись к части 6 того же свода правил, выясним минимальные значения для площадей, ширин и глубин.

Поскольку перед нами стоит задача определить минимальную площадь, из жилых комнат возьмем спальню на одного человека, занимающую 8 кв. м.

Площадь кухни должна составлять не менее 9 кв. м, однако для кухни-ниши это значение меньше – всего 6 кв. м.

С остальными помещениями чуть сложнее: поскольку конкретные площади не указаны, то площадь рассчитывалась исходя из ширины и глубины помещений.

СП 55.13330.2016 устанавливает следующие минимальные значения ширины подсобных помещений:

- для кухни и кухонной зоны в кухне-столовой – 1,7 м;
- передней – 1,4 м,
- внутриквартирных коридоров – 0,85 м;
- ванной – 1,5 м;
- туалета или уборной – 0,8 м.

Глубина, указанная в документе для туалета (уборной или совмещенного санузла) по оси установки унитаза, должна составлять от 1,2 или 1,5 м при открывании двери наружу или внутрь соответственно.

В результате общую площадь можно вычислить по формуле

$$S_{общ} = S_c + S_k + A_p^2 + (A_t + A_v) * D,$$

где $S_{общ}$ – площадь общая; S_c – площадь спальни на одного человека; S_k – площадь кухни-ниши; A_p – ширина передней; A_t – ширина туалета; A_v – ширина ванной; D – глубина для ванной и туалета при открытии двери вовнутрь.

Итого с учетом внутренних стен, перегородок после округления результата получаем, что минимальная общая площадь дома равна 20 м².

Преимущественное право на приобретение земельного участка, которым обладают собственники индивидуальных жилых домов, расположенных на таких участках, способствует защите имущественных интересов правообладателей. Установление обязательной минимальной общей площади для объектов индивидуального жилищного строительства в размере 20 м² целесообразно, поскольку эта мера помогла бы отсеять на этапе регистрации постройки с недостаточной площадью и минимизировать возможность осуществления мошеннических действий.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 года). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 16.12.2024).
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Фед. закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 16.12.2024).
3. Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов: Постановление Правительства РФ

- от 26 марта 2015 года № 279 (ред. от 11.09.2024). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177177 (дата обращения: 16.12.2024).
4. О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области: Закон Тверской области от 9 апреля 2008 года № 49-ЗО (с изменениями на 14 июня 2024 года). URL: <https://docs.cntd.ru/document/499307196> (дата обращения: 16.12.2024).
 5. Кадастровый инженер оштрафован за нарушение закона. URL: <https://neftadm.samregion.ru/press-center/news/na-60-tysyach-rublej-oshtrafovany-kadastrovyy-inzhener-za-vnesenie-lozhnyh-svedenij-v-tehnicheskie-plany-chtoby-postavit-obekt-kapitalnogo-stroitelstva-na-kadastrovyy-uchet-i-zaregistrirovat-na-nego/> (дата обращения: 16.12.2024).
 6. Сразу двух КИ наказали за составление технических планов. URL: https://vk.com/wall-79550556_4779 (дата обращения: 16.12.2024).
 7. Кадастровый инженер попытался поставить на учет несуществующий дом. URL: https://vk.com/wall-79550556_4888 (дата обращения: 16.12.2024).
 8. В Тольятти кадастровый инженер подготовил техплан на несуществующий объект. Из-за ложных данных собственник получил преимущество на приобретение земельного участка без аукциона. URL: <https://www.samaraka.kp.ru/online/news/5730536/> (дата обращения: 16.12.2024).
 9. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 26 декабря 2024 года) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 января 2025 года). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 16.12.2024).
 10. 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 и помещения: Приказ Минэкономразвития России от 01 марта 2016 года № 90 (ред. от 09.08.2018). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 16.12.2024).
 11. СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 20 октября 2016 года № 725/пр) (ред. от 10 июля 2018 года). URL: <https://sro-a.ru/upload/medialibrary/abc/SP-55.13330.2016.-Svod-pravil.-Doma-zhilye-odno-kvartirnye.-SN.pdf> (дата обращения: 16.12.2024).

IMPROVEMENT OF THE SYSTEM OF ACCOUNTING AND REGISTRATION OF AN INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDING ON THE LANDS OF SETTLEMENTS

D.A. Pavlov, O.E. Lazarev, O.S. Lazareva
Tver State Technical University, Tver

Abstract. The article examines the problem of introducing deliberately false information into the technical plans of individual residential buildings, and also identifies the reasons why this happens. A review of judicial practice has been carried out. The ways of solving

the problems are proposed, including through the improvement of land legislation in the field of the exclusive right to purchase land plots.

Keywords: *exclusive right to purchase, purchase without auction, technical plan, false information.*

Об авторах:

ПАВЛОВ Дмитрий Александрович – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – доктор экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

PAVLOV Dmitry Alexandrovich – undergraduate student of the department of geodesy and cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – doctor of economics, associate professor, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – senior lecturer, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 332.3

НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОФОРМЛЕНИЯ

Д.О. Токарева, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев

Тверской государственный технический университет, г. Тверь

© Токарева Д.О., Лазарева О.С., Лазарев О.Е., 2025
DOI: 10.46573/2409-1391-2025-2-54-60

Аннотация. Рассмотрена актуальная проблема невостребованных земельных долей, а также связанные с ней вопросы. Приведены данные по невостребованным земельным долям в Тверской области. Проанализированы новеллы закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».