

Площадь земельного участка.
Ошибка законодателя, порождающая
большинство ошибок правоприменения.

Матвеевко Сергей Владимирович

Закон о регистрации относит площадь земельного участка в разряд основных сведений об объекте недвижимости (п.9 ч.4. ст.8)

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (ч.9. ст.22)

Законодатель придает площади самостоятельное значение

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (п.31 ч.1 ст.26);

32) в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (п.32 ч.1 ст.26);

И т.д.



ДОГОВОР

Экземпляр второй

о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности

195/г. город Химки Московской области 22 июня

1. Отдел коммунального хозяйства исполкома Химкинского Района Совета депутатов трудящихся в лице Заведующего отделом Комста Петра

Ермиловича действующего на основании Доверенности от 27/IX 1950г.

в соответствии с решением исполкома Московского областного

Совета депутатов трудящихся от № 1098 от 11 октября 1948г., предоставляет «застройщику»

Никандрову Георгию Ивановичу

на праве бессрочного пользования земельный участок, значащийся под № 21 по д. ст. Мошино Химкинского района города поселка, имеющий по фасаду 25,85 метров,

по задней меже 25,85 метров, по правой меже 46,80 метров

по левой меже 46,80 метров, общей площадью одна тысяча двести кв. м.

подробно показанный на прилагаемом к сему плану для возведения жилого рубленного одноэтажного дома (каменного, деревянного, смешанного) в 4 комнат (указать

количество комнат), размер 60,0 кв. метров с надворными постройками, в полном соответствии с

утвержденным проектом от 29 ноября 1948 г. № 39

Примечание: Земельный план и проект застройки являются неотъемлемой частью настоящего договора.

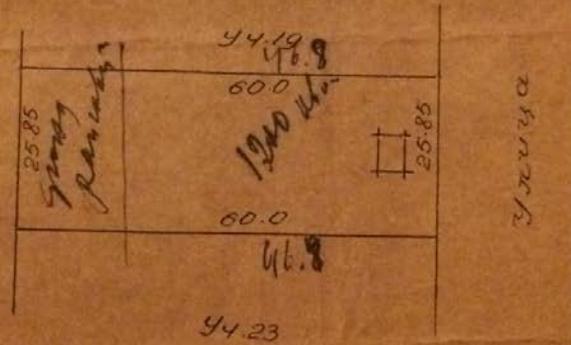
ПЛАН

Частка земли в с. Крюково /Старо-Меджигоф
Хиткинского района, Ленинградской обл.
владельцем гр. Никандрову Ф.И.
Основания: 1. Решение Центрального Комитета
2. Разрешение Лесхоза Ленинградской обл.

Экспликация:

Участок № 21

1. Площадь 1550 кв. метров
2. Сарай



План утверждён и выдан в натуре произведен инженером



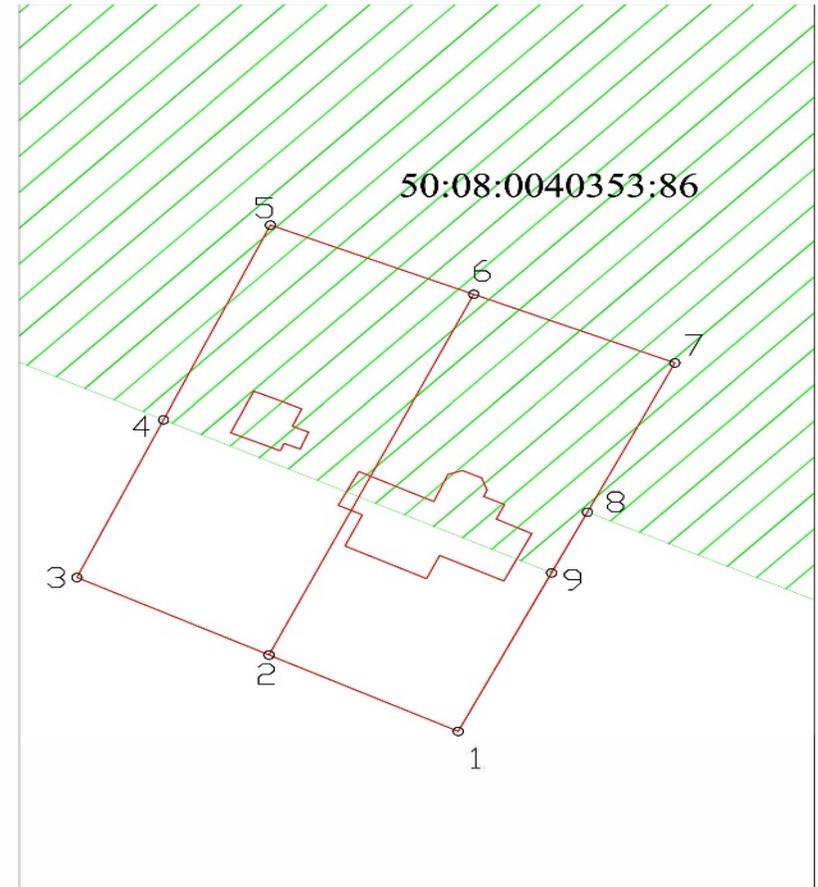
1948

А.И. [Signature]

Иванов В.С. vs Комлесхоз Московской обл. № 4-КГ18-81

Спор об уточнении местоположения границ ЗУ при наличии пересечения с границами лесного участка, внесенными в ЕГРН ранее.

- ВС РФ сказал лишь о том, что на момент рассмотрения спора в апелляционной инстанции уже действовали нормы закона № 280-ФЗ от 29.07.2017 (так наз. «Закона о лесной амнистии»), запрещающие «лесникам» возражать против согласования границ, если в результате площадь земельного участка увеличивается не более чем на 10%.
- ВС РФ указал, что основанием для назначения повторной землеустроительной экспертизы является недостаточность или неполнота заключения эксперта.



Даже верховный суд не осознает, что площадь опосредована границами

Отсутствие обоснования увеличения площади ЗУ само по себе не является основанием для отказа в осуществлении ГКУ (п.17 "Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета« (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016).

Г. обратился в суд с заявлением о признании незаконным решения органа кадастрового учета об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений в сведениях об объекте недвижимости.

Судом установлено, что Г. является собственником земельного участка категории земель "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства".

В реестре объектов недвижимости содержатся сведения о данном земельном участке, как о ранее учтенном, а также о том, что границы данного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Согласно межевому плану и акту согласования местоположения границ земельного участка в результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ его площадь увеличилась.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал на то, что в представленных заявителем документах отсутствует исчерпывающее обоснование увеличения площади земельного участка.

Даже верховный суд не осознает, что площадь опосредована границами

Отсутствие обоснования увеличения площади ЗУ само по себе не является основанием для отказа в осуществлении ГКУ (п.17 "Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета« (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016).

При этом суд также отметил, что новая площадь земельного участка Г. превышает величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости. Соответственно, отказ органа кадастрового учета отвечает требованиям пункта 1 части 5 статьи 27 Закона о кадастре.

Отменяя данное судебное решение, судебная коллегия суда апелляционной инстанции исходила из того, что статья 27 Закона о кадастре содержит закрытый перечень оснований для отказа в осуществлении кадастрового учета и **такое обстоятельство, как отсутствие исчерпывающего обоснования увеличения площади земельного участка, в данном законе отсутствует.**

Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что превышение размера спорного земельного участка в сравнении с указанным в правоустанавливающих документах меньше, чем минимальный размер предоставления земельного участка соответствующего целевого назначения и разрешенного использования в данном населенном пункте, установленный постановлением главы муниципального района.

С учетом изложенного судебная коллегия удовлетворила требования Г.