



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Директорам Ассоциации СРО  
кадастровых инженеров**

(согласно рассылке)

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Иркутской области  
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056  
тел: (3952) 450-150  
E-mail: [38\\_upr@rosreestr.ru](mailto:38_upr@rosreestr.ru), [rosreestr@jusr38.ru](mailto:rosreestr@jusr38.ru)

25.07.2021 № 14-01930

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*О результатах деятельности  
апелляционной комиссии по  
обжалованию решений о  
приостановлении за 4-й квартал 2021  
года*

Управлением Росреестра по Иркутской области проанализированы решения апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Росреестра по Иркутской области (далее - апелляционная комиссия), принятые в IV квартале 2021 года.

В течение IV квартала 2021 года апелляционной комиссией рассмотрено 5 заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Из них 4 обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приняты в связи с имеющимися ошибками в межевых, технических планах. Обращаем внимание на ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, которые явились причиной для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в отношении которых поступили заявления об обжаловании.

1. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что в соответствии со ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации

<https://rosreestr.gov.ru>, видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»  
телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация права), 89294310978 (кадастровый учет), 89246172753 (исправление тех.ошибки), 89245490316 (аресты), 89246310890 (готовность документов), 89294311039 (возврат госпошлины), 89247156423 (сервисы Росреестра), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (гос.земельный надзор)

недвижимости" (далее – Закон о регистрации) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав является реестровой ошибкой и подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Сведения, содержащиеся в представленном межевом плане в отношении площади и конфигурации земельного участка, не могли служить достаточными основаниями для квалификации кадастровых сведений в качестве ошибочных.

Конфигурация земельного участка, а также площадь объекта контроля, соответствовала сведениям, содержащимся в Межевом деле и в правоустанавливающем документе на земельный участок, заявленный на кадастровый учет, и не соответствовали сведениям, представленным в Межевом плане.

Кроме того, было установлено, что согласно сведениям ЕГРН земельный участок, заявленный на государственный кадастровый учет, расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий «Центральная экологическая зона Байкальской природной территории» (часть границы на территории Иркутской области) и силу статьи 27 Земельного кодекса, обороноспособность земельного участка невозможна.

При этом, согласно части 8 статьи 22 Закона о регистрации местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

На основании части 10 статьи 22 Закона о регистрации при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок.

В соответствии с положениями Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном этим законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами (статьи 39, 40).

Приведенные положения законов направлены на обеспечение учета законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты уточнением местоположения границ земельного участка.

Следовательно, учитывая, что в соответствии с представленным межевым планом изменялась конфигурация и площадь земельного участка увеличивалась, однако отсутствовало согласование изменения границ земельного участка с органом, имеющим право на распоряжение неразграниченными землями, при принятии решения об исправлении реестровой ошибки могли быть нарушены права третьих лиц.

Таким образом, в межевой план кадастровый инженер не включил документы, подтверждающие наличие ошибки в сведениях о конфигурации, координатах характерных точек границ и площади земельного участка, а также не учел нормы ст. 27 Земельного кодекса, что повлекло принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

2. Обжаловалось решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, принятое в связи с тем, что границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекали границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Границы уточняемого земельного участка пересекали границы смежного земельного участка с категорией – «земли лесного фонда».

При этом, согласно ст. 60.2 Закона о регистрации, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на которые возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения границ ЕГРН сведений о местоположении границ такого земельного участка с границами лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

Установлено, что право собственности на земельный участок, заявленный на государственный кадастровый учет, не зарегистрировано и в качестве правоустанавливающего документа было представлено Постановление 1993 года об отводе земельного участка.

В соответствии пунктом 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:

государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ), имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП);

признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП выданные после введения в действие Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (далее - Указ № 1767), а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»,

свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

Частью 1 статьи 69 Закона о регистрации предусмотрено, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Таким образом, учитывая совокупность указанных норм, а также положения Указа Президента Российской Федерации от 11.12.1993 № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», Указа Президента Российской Федерации от 25.01.1999 № 112 «О признании утратившими силу и об изменении некоторых актов Президента Российской Федерации», моментом возникновения права собственности на землю являлась дата выдачи свидетельства о праве собственности или государственного акта на землю, выданных на основании постановления местной администрации (до вступления в силу Закона № 122-ФЗ), дата регистрации такого права в ЕГРП (до вступления в силу Закона о регистрации).

При этом, если до вступления в силу Закона №122-ФЗ право собственности на землю не было оформлено в установленном на момент предоставления такого земельного участка порядке, то такое право собственности будет считаться возникшим с момента его государственной регистрации в ЕГРН.

Учитывая, что право собственности на земельный участок не зарегистрировано в установленном законом порядке и не был представлен документ, подтверждающий возникновение права (государственный акт, свидетельство) на земельный участок, представлено только Постановление 1993 года, соответственно право собственности возникнет с момента государственной регистрации.

Таким образом, органу регистрации прав не представлялось возможным применить положения ст. 60.2 Закона о регистрации в части внесения самостоятельно в ЕГРН изменений описания местоположения границ лесного земельного участка, так как не были соблюдены условия, установленные действующим законодательством, а именно права не возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения границ ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка.

Из чего следует, что при подготовке межевого плана кадастровый инженер не использовал актуальные сведения ЕГРН, применил ошибочное толкование ст. 60.2 Закона о регистрации, а также неверно определил момент возникновения права собственности, что повлекло принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

3. Обжаловалось решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, принятое в связи с тем, что представленный межевой план подготовлен с нарушением норм действующего законодательства.

Согласно части 13 статьи 22 Закона о регистрации форма межевого плана и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового и утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования).

На основании части 8 статьи 22 Закона о регистрации местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В соответствии с пунктом 70 Требований выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации, а именно при

уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);

сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 1 января 2019 года, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

В представленном межевом плане в разделе «Заключение кадастрового инженера» содержится информация, что местоположение земельного участка было определено по сведениям заказчика кадастровых работ и контуру деревянного ограждения. Граница земельного участка проходит по границам, существующим на местности 15 и более лет и закрепленных с использованием объектов искусственного происхождения, позволяющих определить границу земельного участка: деревянный забор. В результате кадастровых работ были определены координаты, описывающие местоположение границ земельного участка, которые были закреплены на местности.

Однако при проведении правовой экспертизы представленных документов было установлено, что земельный участок внесен в ЕГРН в 2007 году и первичное право на вышеуказанный земельный участок было зарегистрировано на основании договора купли-продажи 2007 года, неотъемлемой частью договора являлся кадастровый план, который содержал план границ земельного участка, сведения о которых отличались от сведений, содержащихся в межевом плане.

Документы, подтверждающие существование границ земельного участка на местности 15 лет и более на государственный кадастровый учет не представлены, более того имеются документы, определяющие местоположение границ земельного участка.

В соответствии с положениями Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном этим законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами (статьи 39, 40 Закон о кадастре).

Приведенные положения законов направлены на обеспечение учета законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты уточнением местоположения границ земельного участка.

Согласно статьи 40 Закона о кадастре местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

В соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 05.04.2021) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется: органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом

Согласно координатам характерных точек, земельный участок, заявленный на государственный кадастровый учет, уточнялся (увеличивался) за счет неразграниченных земель.

В состав межевого плана был включен акт согласования, в котором отсутствовало согласование с органом местного самоуправления. Следовательно, при принятии решения об уточнении границ могли быть нарушены права третьих лиц.

В рамках проведения правовой экспертизы представленных документов, органом регистрации прав был направлен запрос в орган местного самоуправления относительно того, требуется ли согласование границ земельного участка и соответствуют ли содержащиеся в межевом плане сведения о местоположении границ уточняемого земельного участка, его фактическому местонахождению.

Согласно поступившего ответа, согласование требуется, границы земельного участка не соответствуют фактическому местонахождению границ данного земельного участка.

Таким образом, документы, подтверждающие сведения о конфигурации, координатах характерных точек границ и площади земельного участка, в орган регистрации прав представлены не были.

Из чего следует, что при подготовке межевого плана кадастровый инженер не использовал сведения ЕГРН, сведения правоустанавливающих документов, не учел нормы Закона о регистрации, что повлекло принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

4. Обжаловалось одно решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности, по причине того, что на государственный кадастровый учет и

государственную регистрацию права был представлен технический план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения (гараж).

В соответствии с п. 8 ч. 4 ст. 8 Закона о регистрации кадастровый номер здания, в котором расположено помещение, является основными сведениями, сведения о которых вносятся в кадастр недвижимости.

По сведениям представленного технического плана, помещение, заявленное на кадастровый учет, расположено на 1 этаже и в подвале в здании, которое имеет количество этажей здания – 1 (согласно сведениям ЕГРН).

Учитывая изложенное, не представлялось возможным однозначно определить, расположено ли помещение в вышеуказанном здании, в том числе, в пределах каких этажей.

Следовательно, при осуществлении государственного кадастрового учета помещения в таком здании сумма площадей образуемых помещений превышала бы площадь и этажность здания, таким образом были выявлены противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости.

Документы, подтверждающие факт наличия реестровой ошибки в площади и этажности здания, в котором расположено указанное помещение, в орган регистрации прав представлены не были.

Кроме того, согласно ч.4 ст.18 Закона о регистрации к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, в том числе, документы, являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации прав.

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указаны в ч.2 ст.14 Закона о регистрации.

Правоустанавливающие документы на вышеуказанное помещение в орган регистрации прав не представлены.

В состав Технического плана и в апелляционную комиссию была представлена справка, выданная Гаражным кооперативом.

Однако, согласно актуальным сведениям ЕГРЮЛ данный Гаражный кооператив был исключен из реестра на дату выдачи справки.

Кроме того, на основании ст. 218 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) член гаражного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, предоставленный этому лицу кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество.

Согласно ст.ст. 209, 218, 235 ГК РФ для осуществления прав по распоряжению имуществом (в том числе для предоставления имущества членам кооператива) лицо должно обладать правом собственности на данное имущество.

В соответствии с ч. 2 ст.40 Закона о регистрации государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный

участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном Федеральном законе порядке.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Однако, право пользования Гаражным кооперативом, выдавшим справку, земельным участком, на котором расположено здание, в состав которого входит нежилое помещение, на государственную регистрацию представлено не было.

Согласно имеющейся информации, полученной в рамках межведомственного информационного взаимодействия, сведения по отводу земельного участка Гаражному кооперативу под строительство и эксплуатации гаражей в органе местного самоуправления отсутствуют.

Из чего следует, что при подготовке технического плана кадастровый инженер не использовал сведения ЕГРН, что повлекло принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

С целью исключения указанных ошибок при подготовке кадастровыми инженерами межевых, технических планов считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами ваших организаций, данную информацию.

Заместитель руководителя Управления



О.В. Арсентьева

