



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

**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) 450-100
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

09.02.2021 № 14-03224

на № _____ от _____

Генеральному директору Ассоциации СРО
«Кадастровое инженерство» М.И. Петрушиной
zao_mk@mail.ru

Президенту Ассоциации «ГКИ» С.А. Можяеву
info@kadastrsro.ru

Директору Ассоциации СРО «БОКИ»
В.Л. Быкову info@sroboki.ru

Директору Ассоциации СРО «МСКИ»
О.А. Теплых office@sromski.ru sronjski@bk.ru

Директору СРО Ассоциация «ОКИС»
Д.А. Крылову info@sokin.ru

Генеральному директору Ассоциации СРО
«Объединение кадастровых инженеров»
А.В. Тихонову info@mysroki.ru

Директору Союза «НОКИ» В.В. Еремину
office@kiportal.org

Директору Ассоциации «Союз кадастровых
инженеров» Е.В. Масловой mail@srokadastr.ru

Генеральному директору Ассоциации СРО
«ОПКД» С.Р. Зырину info@profcadastre.ru

Генеральному директору Ассоциации
«Ассоциация «СРО кадастровых инженеров
регионов Урала и Поволжья»»
И. В. Долгачевой pr-zuski@mail.ru

Директору Ассоциации СРО «ПрофЦКИ»
С.В. Волковой zapsibkirs@mail.ru

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 2020 года.

В течение IV квартала 2020 года апелляционной комиссией рассмотрено 10 заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного

кадастрового учета. Из них 7 обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета 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. Обжаловались три решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые по причине того, что при подготовке технических планов кадастровыми инженерами были нарушены положения Федерального закона от 01.05.1999 №94-ФЗ «Об охране озера Байкал» (далее – Закон о Байкале).

Представленные в орган регистрации прав технические планы зданий с наименованием «гараж», подготовлены на основании деклараций об объектах недвижимости, из содержания которых следует, что строительство гаражей завершено после вступления в силу Закона о Байкале (12.05.1999) на земельных участках, расположенных в границах центральной экологической зоны Байкальской природной территории, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.11.2006 № 1641-р.

В соответствии с перечнем видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.08.2001 № 643 (далее – Перечень № 643), строительство зданий и сооружений (или их частей), функционирование которых не связано с созданием и развитием особо охраняемых природных территорий федерального значения и особых экономических зон туристско-рекреационного типа, с системами жизнеобеспечения и обеспечения экологической безопасности существующих промышленных, жилых и рекреационных объектов, с осуществлением видов деятельности, разрешенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, а также строительство зданий и сооружений (или их частей) на незатронутых природных территориях, включая земли лесного фонда, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы озера Байкал и впадающих в него рек, запрещено.

При этом положения Перечня № 643 позволяют сделать вывод, что запрет не распространяется на новое строительство объектов, в том числе являющихся объектами жизнеобеспечения при наличии в соответствии с требованиями части 2 статьи 6 Закона о Байкале положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.

Таким образом, допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при отсутствии положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации на объекты капитального строительства, строительство которых завершено до даты вступления в силу Закона о Байкале. При этом указанный в декларации и техническом плане год завершения строительства объекта должен подтверждаться соответствующим документом (разрешение на строительство, правоустанавливающий документ на земельный участок на дату возведения данного объекта).

В отношении иных объектов капитального строительства, расположенных в границах Байкальской природной территории, которые возведены после 12.05.1999, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании разрешения на строительство объекта капитального строительства (разрешения на ввод), положительного заключения государственной

экологической экспертизы проектной документации таких объектов в соответствии с Законом о Байкале.

2. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Границы уточняемого земельного участка пересекают границы смежного земельного участка с категорией – «земли лесного фонда».

При этом, согласно ст. 60.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон 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. Однако, право на земельный участок зарегистрировано 18.07.2014г., а сведения о границах лесного участка с внесены в ЕГРН 19.03.2010 года. Таким образом, положения ст. 60.2 Закона о регистрации в части внесения самостоятельно органом регистрации прав в ЕГРН изменений описания местоположения границ и площади лесного участка в соответствии с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка, представленном вместе с заявлением о государственном кадастровом учете, в данном случае не подлежат применению.

Из чего следует, что при подготовке межевого плана кадастровый инженер не использовал сведения ЕГРН и применил ошибочно толкование ст. 60.2 Закона о регистрации, 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 одно решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности, по причине того, что в соответствии с п.4 ч.5 ст.14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН.

Согласно п.1 ст.41 Закона о регистрации, в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (с.3 ст.41 Закона о регистрации).

В нарушение вышеуказанных норм закона, в орган регистрации не были представлены документы для постановки на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на все вновь образованные помещения.

Таким образом, кадастровый инженер нарушил требования ст.14 Закона о регистрации при подготовке Технического плана.

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

При внесении в ЕГРН сведений о координатах характерных точек, определяющих местоположение границ земельного участка, установлено, что уточняемый земельный участок входит в границы зоны с особыми условиями использования территории - «Второй пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)» и в результате уточнения площадь земельного участка увеличивается.

В соответствии с п. 14 ч. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в том числе, в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Согласно ч. 2 ст. 27 Земельного кодекса РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность.

Таким образом, увеличение площади земельного участка, расположенного в «Зоне санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор) 2 пояс», в результате уточнения местоположения границ, не допускается.

Из чего следует, что при подготовке межевого плана кадастровый инженер не использовал сведения ЕГРН и не учел требования 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.

5. Обжаловалось решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка (с категорией – «земли лесного фонда»), сведения о котором содержатся в ЕГРН и пересекают границы населенного пункта.

Согласно 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 на уточняемый земельный участок в ЕГРН не зарегистрировано. Сведения о границах лесного участка внесены в ЕГРН 03.03.2015 года.

В силу п.9 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» документом, подтверждающим возникновение права являются 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» имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учитывая, что в орган регистрации прав не был представлен документ о возникновении прав на земельный участок, соответственно не представлялось возможным применить положения ст. 60.2 Закона о регистрации в части внесения самостоятельно органом регистрации прав в ЕГРН изменений описания местоположения границ земельного участка лесного фонда.

Кроме того, участки границ уточняемого земельного участка не полностью входили в границы населенного пункта, что в соответствии с п.27 ч.1 ст.26 Закона о регистрации является основанием для приостановления, границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.


В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона о регистрации воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению на основании документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения.

Наличие реестровой ошибки в местоположении границ населенного пункта в сведениях ЕГРН подтверждено не было.

В данном случае кадастровый инженер при подготовке межевого плана не использовал сведения ЕГРН, нарушил требования, установленные статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов и не верно истолковал ст. 60.2 Закона о регистрации, что в свою очередь привело к принятию органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета в соответствии с пунктами 20, 27 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



Л.М. Варфоломеева

Ипс.: С.И. Бубеева
8(3952) 450-124

<https://rosreestr.gov.ru>, <https://rosreestr38.ru>,
видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»
телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация); 89294310978 (кадастровый учет)