

123458, Москва, Таллинская ул., д.32, корп. 3, офис 10
Тел./факс: +7 (495) 518-93-19/20
E-mail: info@roscadastre.ru
<http://www.roscadastre.ru>

Исх. № 980 от «12» 12 2022г.

Уважаемые кадастровые инженеры!

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) доводит до Вашего сведения информацию относительно отсутствия необходимости предварительного обращения в орган регистрации прав перед подачей искового заявления в суд.

Зачастую кадастровые инженеры сталкиваются с ситуацией, когда выполнение кадастровых работ приходится приостанавливать по тем или иным причинам (выявлено пересечение границ со смежным земельным участком, а собственник смежного участка, отказывается согласовывать границу или исправлять реестровую ошибку; отсутствуют документы, подтверждающие определенное местоположение границ уточняемого земельного участка; заинтересованное лицо отказывается подписывать акт согласования; уточненная площадь больше предельно допустимой и д.р.), и уведомлять заказчиков кадастровых работ о том, что устранить причину, послужившую основанием для приостановления кадастровых работ, возможно только в судебном порядке.

Иски, касающиеся установления границы земельного участка, являются земельными спорами.

Согласно действующему законодательству, претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора является обязательным только в случаях, предусмотренных законом или договором (ч. 5 ст. 4 АПК РФ, п. 3 ст. 132 ГПК РФ, ч. 3 ст. 4 КАС РФ).

Согласно ст. 135 ГПК РФ, ст. 129 АПК РФ судья возвращает исковое заявление в случае, если истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел досудебный порядок урегулирования спора. О возвращении искового заявления судья выносит мотивированное определение.

Таким образом, суд не вправе вернуть исковое заявление ввиду отсутствия решения органа регистрации прав о приостановлении или отказе в осуществлении учётно-регистрационных действий.

Таким образом, для подачи искового заявления в связи с рассмотрением земельного спора, подготовка межевого плана или технического плана для получения решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета не требуется.

Согласно п. 28 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, в случае если в результате кадастровых работ сохраняются неснятые возражения о местоположении границ земельного участка, межевой план оформляется для передачи заказчику кадастровых работ в целях снятия таких возражений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров, если иное не предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ.

При этом, как поясняется в письме Росреестра от 19.08.2022 № 18-02417/22@, реестровая ошибка или земельный спор не могут служить оправданием для подготовки межевого плана с пересечением границ земельных участков.

Технический план или межевой план, если это предусмотрено договором подряда, могут быть подготовлены в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера (ч.12 ст.22 и ч.12 ст.24 Закона о регистрации).

Обращаем особое внимание, получение решений о приостановлении для дальнейшего обращения в суд не только негативно сказывается на эффективности предоставления государственных услуг, но и на прямую сказывается на деловой репутации кадастрового инженера, что, в свою очередь, может привести к потере возможности осуществлять кадастровую деятельность.

Ассоциация рекомендует кадастровым инженерам учитывать вышеуказанную информацию при выполнении кадастровых работ, а также доводить ее до заказчиков работ.

Дополнительно направляем для сведения и учета в работе письмо Управления Росреестра по Тверской области от 27.03.2017 №04-08/1/14959-17.

Приложение:

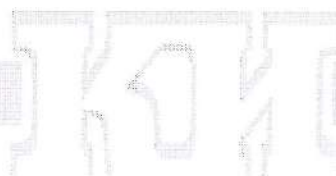
1. Письмо Управления Росреестра по Тверской области от 27.03.2017 №04-08/1/14959-17.

Генеральный директор



М.И. Петрушина

Исполнитель
С.Б. Громова





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Тверской области

Свободный пер., д. 2, г. Тверь, 170100

Тел./факс: (4822) 32-08-61

e-mail: 69_upr@rosreestr.ru

27.03.2017г. № 04-08/Л/14959-17

На № _____

Председателю
Тверского областного суда

А. Ю. Карташову

ул. Горького, д. 37,
г. Тверь, 170100

Уважаемый Александр Юрьевич!

Поводом для настоящего обращения к Вам послужила необходимость в оказании посильной помощи Управлению Росреестра по Тверской области по осуществлению мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учёту и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Вопрос об отсутствии необходимости предварительного обращения в орган регистрации перед подачей заявления в суд являлся ранее предметом рассмотрения Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22.

Так в пункте 55 постановления Пленумов от 29.04.2010 указано, что необращение лица к государственному регистратору с заявлением о регистрации права или обременения до предъявления в суд иска, направленного на оспаривание зарегистрированного права, не может расцениваться как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора, связанного с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров.

С благодарностью следует отметить, что относительно вопросов регистрации прав на недвижимое имущество суды следуют данным разъяснениям.

Что же касается вопросов государственного кадастрового учёта, ситуация несколько иная.

Кадастровые инженеры сетуют на то, что заказчикам кадастровых работ при их обращении в суд «рекомендуют» прежде всего получить решение органа кадастрового учёта (с 01.01.2017 в связи с вступлением в силу Федерального закона № 218-ФЗ - органа регистрации) и только затем воспользоваться правом восстановления нарушенного права посредством получения судебного решения.

Как правило, эта категория споров смежных землепользователей о границах земельного участка.

Пунктом 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Данные споры, как правило, возникают при следующих обстоятельствах.

Действующим законодательством, регулирующим земельные правоотношения, предусмотрена возможность заинтересованными лицами в определённых случаях установить границы земельного участка, в связи с чем такие лица обращаются к кадастровому инженеру, который уполномочен на проведение кадастровых работ.

Результатом кадастровых работ кадастрового инженера является межевой план (ст. 37 Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Исходя из положений ст. 39 названного закона, при выполнении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию в установленном законом порядке.

При подготовке межевого плана у кадастрового инженера по различным причинам не всегда имеется возможность получить необходимые согласования по установлению границ земельного участка с кругом лиц, определённым законом.

В таких случаях на основании пункта 26 Требований к подготовке межевого плана, утверждённых приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, межевой план оформляется для передачи заказчику кадастровых работ в целях снятия вышеназванных возражений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Как указывалось выше, такие споры подлежат разрешению в судебном порядке и законодательство не предусматривает обязательного досудебного порядка их урегулирования.

Понуждение истца к получению решения органа регистрации, по мнению Управления, необоснованно, поскольку очевидно, что при данных обстоятельствах орган принимает решение о приостановлении и (или) отказе в совершении учётно-регистрационных действий.

По сути своей судья требует исполнения досудебного порядка урегулирования спора, который не предусмотрен действующим

законодательством, а Управление Росреестра по Тверской области вынуждено рассматривать заявления и документы, принимать отрицательное для заявителя решение, что, свою очередь, негативно сказывается на эффективности предоставления государственных услуг.

Изложенное согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации (Определение от 11.10.2016 № 9-КГ16-10, Определение от 15.12.2015 № 19-КГ15-37).

Управление Росреестра по Тверской области убедительно просит довести до судей информацию об отсутствии необходимости получения решения органа регистрации (о приостановлении и (или) об отказе в совершении учётно-регистрационных действий) в целях обращения в суд в случаях, не предусматривающих обязательный досудебный порядок урегулирования спора.

По мнению Управления подготовленный лицом, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности - кадастровым инженером - межевой план с заключением, в котором имеется информация об отсутствии согласования границ смежных земельных участков и (или) наличии реестровой ошибки с соответствующим обоснованием будет являться достаточным основанием для принятия и рассмотрения судом по существу заявленных требований.

Руководитель

Н. Н. Фролов