

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Бурятия

Борсоева ул., д. 13 Е, г. Улан-Удэ, 670000
Тел. (3012) 29-74-74, факс (3012) 21-78-31
E-mail: 03_upr@rosreestr.ru

Саморегулирующим организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

на № _____ от _____

О направлении разъяснений

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия в связи с выявляемыми по результатам правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной прав на объекты недвижимости, нарушениями положений законодательства, доводит следующую информацию.

1. Об определении местоположения границ земельного участка при проведении кадастровых работ в целях уточнения местоположения его границ.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется (частью 1.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ).

Данное положение не исключает ответственность кадастрового инженера за обоснованное определение местоположения границ земельных участков.

Соответственно в целях государственного кадастрового учёта представляется межевой план, подготовленный на основании в том числе документов, подтверждающих право на земельный участок, документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (для указанных целей кадастровым инженерам рекомендуется обращаться за получением имеющейся документации в соответствующие

архивы), или при отсутствии таких документов - содержащий сведения о местоположении границ земельного участка, установленном в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет.

При этом кадастровый инженер в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана приводит обоснование уточненного местоположения границ земельного участка (пункты 68, 69 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, далее - Требования), в том числе в случае отсутствия документов, указанных в пункте 24 Требований.

В практике Управления выявляются случаи определения границ уточняемого участка при отсутствии документов, определяющих их местоположение, не по фактическим границам земельных участков.

В связи с указанным, обращаем внимание, что за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в подготавливаемые документы, необходимые для осуществления кадастрового учета, в зависимости от тяжести последствий предусмотрена административная или уголовная ответственность (ст. 14.35 КоАП, ст. 170.2 УК РФ).

При выявлении подобных фактов государственный регистратор прав обязан направить информацию в органы прокуратуры для принятия мер реагирования.

2. *О доступе (проходе или проезде от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам.*

Нарушение установленного порядка согласования является основанием для принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении учетных действий (пункт 26 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ). Обращаем внимание на следующее.

Как отмечено Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.04.2024 № 306-ЭС23-26117 по делу N А65-15575/2022 под доступом к земельным участкам в соответствии со статьями 22 и 26 Закона №218-ФЗ понимается наличие прохода или проезда от земельных участков общего пользования. В буквальном понимании доступ к земельному участку означает свободный, непрерывный и беспрепятственный доступ, без возложения каких-либо обязанностей, в том числе по оформлению разового пропуска и предоставления иных документов (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2024 №08АП-13961/2023 по делу № А46-15443/2023).

Указанное требование об обеспечении доступа по смыслу положений статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) является необходимым и общим в отношении всех земельных участков, при этом доступ должен быть обеспечен к земельным участкам общего пользования, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям пунктов 4-6 статьи 11.9, пунктов 2, 12 подпункта 3 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования (пункт 29 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016).

Наличие доступа к земельным участкам определяется кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ, при этом сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) подлежат обязательному включению в состав межевого плана. Исходя из содержания пунктов 55, 56 Требований, следует, что обеспечение доступа образуемого земельного участка может обеспечиваться как непосредственно от земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков посредством установления частного сервитута в случае принадлежности смежных земельных участков разным людям, либо без установления такового в случае принадлежности земельного участка одному лицу. Пункт 55 Требований устанавливает требование о договорах либо соглашениях, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки. Форма договора или соглашения, указанных в пункте 55 Требований, нормативно не установлена. Однако, по мнению судов, именно оформление такого соглашения предполагает возможность беспрепятственного доступа к объекту без согласования с собственником земельного участка. (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2024 №08АП-13961/2023 по делу №А46-15443/2023).

Кадастровый инженер при проведении кадастровых работ обязан:

1) при разделе земельного участка установить, что каждый образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования; образование земельных участков с определенным видом разрешенного использования соответствует требованиям как в части соблюдения предельных размеров, так и в части иных установленных

градостроительным регламентом требованиям к земельным участкам для данного вида разрешенного использования;

2) при образовании земельного участка из земель (земельных участков) публичной собственности учитывать положения подпункта 2 пункта 1 статьи 39.18, подпункта 1 пункта 8 статьи 39.15, подпункта 3 пункта 16 статьи 11.10, пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами (в частности Законом №218-ФЗ), при этом доступ в виде прохода или проезда к земельному участку уже должен существовать на момент образования этого земельного участка.

3. О согласовании местоположения границ земельных участков.

Нарушение установленного порядка согласования является основанием для принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении учетных действий (пункт 25 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ). В связи с указанным, обращаем внимание на следующее.

Частью 8 статьи 39 Закона №221-ФЗ предусмотрено, что в случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с правообладателем, с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости) **либо** публикуется в установленном порядке. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения.

Согласно подпункту 1 пункта 26 Требований, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в состав Приложения межевого плана включаются, в том числе документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом №221-ФЗ порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (например, расписки в получении извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ, уведомления о вручении таких извещений, копии страницы печатного издания, содержащей извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка, и первого листа, содержащего реквизиты такого печатного издания).

В случае, если при проведении правовой экспертизы представленных документов, выявлено, что согласование местоположения границы (части границы) образуемого/уточняемого земельного участка, проведено кадастровым инженером посредством опубликования извещения о проведении собрания заинтересованных лиц в печатном издании, установленном для официального опубликования официальной информации соответствующего муниципального образования, но при этом, в ЕГРН содержатся сведения о почтовом адресе заинтересованного лица, которые при должном проведении кадастровых работ, возможно получить из ЕГРН, то учетные действия приостанавливаются (в связи с отсутствием документов, перечисленных в подпункте 1 пункта 24 Требований, а именно извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленного заинтересованному лицу (лицам) посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения).

Просим довести данную информацию до членов саморегулируемой организации.

Исполняющая обязанности руководителя

Хайруллина С.К.

Для получения интересной информации о правовом регулировании оборота объектов недвижимости, предлагаем Вам присоединиться к официальным страницам Управления, размещенным в социальных сетях:



Хутакова Дорина Александровна
8(3012)297183