



# Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59а, e-mail: [np-okirt@mail.ru](mailto:np-okirt@mail.ru), тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 842  
от « 07 » 04 2021г.

Кадастровым инженерам,  
членам СРО АКИ «Поволжье»  
по Республике Татарстан

Об аресте или о запрете совершать  
определенные действия с недвижимым  
имуществом

## Уважаемые коллеги!

В связи с участвовавшими вопросами кадастровых инженеров, саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье») по вопросу государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения об ограничении прав в виде ареста или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, сообщает следующее.

1. Согласно пункту 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП) приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом (далее – запрет), или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

Соответственно, если в отношении **объекта кадастровых работ** наложен арест или запрет, то осуществление ГКУ и (или) ГРП возможно только после снятия обременения.

В силу пункта 8 части 1 статьи 16 Закона №218-ФЗ государственная регистрация прекращения ареста или запрета осуществляется в течение трех рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.

2. Частью 2 статьи 43 Закона №218-ФЗ предусмотрена возможность одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка внесения (без заявления) изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН о местоположении границ (частей границ) и площади **земельного участка смежного с уточняемым** (при наличии в Акте согласования границ земельного участка личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей).

Согласно части 3 статьи 22 Закона №218-ФЗ в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования. Порядок согласования границ земельных участков и оформления результата такого согласования установлены статьями 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и не содержат каких-либо ограничений или исключений в части согласования границ земельных участков, если в отношении смежного земельного участка установлены аресты или зарегистрированы ипотека, препятствующие правообладателю смежного земельного участка принимать участие в согласовании границ земельного участка и подписывать Акт согласования местоположения границ земельного участка.

Однако, например, в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона №218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная **регистрация ипотеки**, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено Законом №218-ФЗ или договором об ипотеке.

Верховным Судом РФ в Определении от 07.10.2015 по делу №А41-47432/2012 высказана правовая позиция, согласно которой установление или изменение уникальных характеристик арестованного земельного участка, определяющих его существование как объекта гражданского оборота, не является юридически значимыми действиями по распоряжению таким объектом, его преобразованию.

Напротив, уточнение уникальных характеристик арестованного имущества направлено на установление четких пределов ограничения прав собственника (владельца) в связи с наложением ареста на недвижимое имущество и способствует не только фиксации существующего положения спора, но и достижению высшей степени правовой определенности вещно-правовых отношений.

Однако, в случае поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ ареста, запрета, залога в качестве меры пресечения, государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении ГКУ изменений объекта недвижимости **исходит из существа наложенного ареста (запрета)** и при необходимости (если у него есть сомнения) **имеет право обратиться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет), относительно возможности осуществления учетных действий.**

3. Также полагаем, что в случае уточнения границ смежного земельного участка, на который наложен **арест**, государственный кадастровый учет **не может быть проведен без согласования с органами, наложившими данный арест.**

Однако, в случае уточнения границ смежного земельного участка, в отношении которого имеется **запрет на совершение регистрационных действий**, внесение изменений характеристик данного земельного участка в ЕГРН возможно без такого согласования. Однако, в этом случае необходимо принимать во внимание **конкретный объем запрещенных действий**. Если к ним относится изменение конфигурации границ земельного участка, то данная регистрация изменений возможна только по согласованию с органами, наложившими запрет.

*Дополнительно поясняем, что информация, содержащая объем запрещенных действий по объекту недвижимости, которая необходима кадастровому инженеру для анализа данных при выполнении кадастровых работ, может содержаться в решении о запрете регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, изданном судом или судебным приставом-исполнителем.*

Исполнительный директор



В.П. Савельев