



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 2046
От «18» 09 2020г.

Кадастровому инженеру –
члену СРО АКИ «Поволжье»

О подготовке межевого плана
для обращения в суд

Уважаемая _____ !

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, рассмотрела Ваше обращение исх. № _____ от _____ г. (вх.№ _____ от _____ г.) по вопросу подготовки межевого плана для суда при уточнении местоположения границ земельного участка, и сообщает следующее.

Согласно части 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации), 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 соответствии с пунктом 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития №921 от 08.12.2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. Реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные" межевого плана.

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

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельного участка определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет. При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные". Указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

Также при этом 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 организации, при которой 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).

Исходя из логики законодательства в области кадастровой деятельности, в случае, если при подготовке межевого плана по уточнению местоположения границ земельного участка кадастровый инженер не получает от правообладателя документы, позволяющие обосновать фактическое местоположение границ земельного участка, межевой план изготавливается с целью предоставления в судебные органы. В данном случае, необходимость обращения в суд обусловлена отсутствием или противоречивостью сведений, необходимых для подготовки межевого плана в соответствии с нормами действующего законодательства.

Иначе говоря, подготовка межевого плана для суда осуществляется в том случае, когда кадастровый инженер, руководствуясь нормами Закона о регистрации, понимает, что направление межевого плана в органы Росреестра приведет к принятию регистратором обоснованного решения о приостановлении учетных и регистрационных действий.

Обращаем Ваше внимание, что в этих случаях отсутствует необходимость обращения правообладателя уточняемого земельного участка в орган государственного кадастрового учета и регистрации прав, поскольку **препятствием к установлению местоположения границ служит не решение, принятое регистратором в целях соблюдения действующего законодательства, а отсутствие возможности предоставления в составе межевого плана необходимых документов.**

Необходимость решения вопросов уточнения местоположения границ земельного участка в судебном порядке с обязательным наличием решения о приостановлении возникает только в том случае, когда указанное решение **выносится регистратором необоснованно.** При этом заказчику кадастровых работ и кадастровому инженеру необходимо иметь ввиду, что в этой ситуации законодательством предусмотрено обязательное обращение заявителя в Апелляционную комиссию при региональном Управлении Росреестра с целью досудебного урегулирования вопроса о корректности документов, на основании которых регистратором вынесено решение о приостановлении учетных действий.

Если же межевой план по уточнению местоположения границ земельного участка изготавливается для суда, то необходимость получения и использования с этой целью решения о приостановлении учетных действий отсутствует. Аналогичная ситуация может возникнуть в случае исправления **реестровой ошибки.**

При этом имеются разъяснительные письма ряда Управлений Росреестра регионов России, комментирующие вопрос о возможности прямого обращения в суд в некоторых аналогичных ситуациях, по которым ранее считалось корректным изначальное получение решения о приостановлении учетных действий и последующее обращение с ним в судебные органы (Приложение 1, письмо Управления Росреестра по Республике Татарстан).

СРО АКИ «Поволжье» полагает, что во всех подобных случаях по общему порядку нет необходимости обращаться в орган регистрации прав за решением о приостановлении учетных действий. Просим Вас **рекомендовать вашим заказчикам кадастровых работ в данном случае направлять исковое заявление напрямую в судебный орган, исключая обращение в Управление Росреестра, а уже затем привлекать Управление Росреестра в качестве третьего лица при рассмотрении гражданского дела.**

Однако, к сожалению, мы вынуждены констатировать, что, в соответствии с ч.2 ст.1 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 №1-ФКЗ "О судебной системе", **судебная власть самостоятельна** и действует независимо от законодательной и исполнительной властей. Положения о независимости судебной власти также закреплены в п. 2 ст. 1 Закона Российской Федерации от 26.06.1992 №3132-1 "О статусе судей в Российской Федерации". Поэтому органы судебной

власти вправе не руководствоваться в своей деятельности разъяснениями Росреестра или иных государственных органов и в ряде случаев требуют у заказчиков кадастровых работ предъявить решения о приостановлении учетных действий, в том числе, в случае уточнения местоположения границ земельного участка.

Тем не менее, СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в ситуации, когда у заказчика кадастровых работ отсутствуют документы, подтверждающие местоположение границ земельного участка при их уточнении, у кадастрового инженера **нет оснований** для подготовки межевого плана на уточнение местоположения границ земельного участка с целью обращения в орган государственного кадастрового учета.

В соответствии с действующим порядком, кадастровый инженер формирует межевой план в формате электронного документа только для обращения в орган государственного кадастрового учета, а для обращения заказчика кадастровых работ в суд достаточно его бумажной версии.

Таким образом, СРО АКИ «Поволжье» рекомендует Вам в вышеуказанном случае изготавливать межевой план и передавать его заказчику кадастровых работ с целью установления местоположения границ в судебном порядке **исключительно в бумажном виде**.

В случае отклонения искового заявления судебным органом и требования данного органа предоставить решение о приостановлении учетных действий заявитель бывает вынужден обратиться в органы Росреестра. В этом случае рекомендуем Вам **в обязательном порядке указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» цель и причину подготовки межевого плана в формате электронного документа** (например, с целью получения решения о приостановлении учетных действий и дальнейшей подачи искового заявления в суд).

В случае выполнения указанных требований (при отсутствии других замечаний по межевому плану), СРО АКИ «Поволжье» будет учитывать данную ситуацию при проведении проверки профессиональной деятельности кадастрового инженера и к нему не будут применяться меры дисциплинарного воздействия, либо они будут минимальными.

Приложение:

1. Письмо Управления Росреестра по Республике Татарстан №03-21/22476 от 14.08.2017г., в 1 экз. на 2 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Селезнева Т.В.
8(843)590-11-00



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

ДӨҮЛӘТ ТЕРКӘҮ, КАДАСТР ҺӘМ КАРТОГРАФИЯ
ФЕДЕРАЛЬ ХЕЗМӘТЕНЕҢ ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БУЕНЧА ИДАРӘСЕ

Авангардная ул., д. 74, г. Казань, Республика Татарстан, 420054
Тел. (843) 255-25-66, факс (843) 255-25-46, 255-24-43
E-mail: main-post@gufirs-rt.ru

14.08.2017 № 03-21/22476

на № _____ от _____

О направлении информации

Исполнительному директору
саморегулируемой организации
«Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»
В.П. Савельеву

ул. Оренбургский тракт, д. 8а,
г. Казань, 420059

Уважаемый Вадим Петрович!

В соответствии со статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том случае, если

- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным.

В случае, если при подготовке межевого плана на земельный участок кадастровым инженером будут выявлены пересечения границ образуемого либо уточняемого земельного участка с границами смежного земельного участка, имеющего уточненную площадь, а также в случае отсутствия в межевом плане в разделе «акт согласования местоположения границ» подписей лиц, указанных в

Вход. № 329/17
23.08.2017

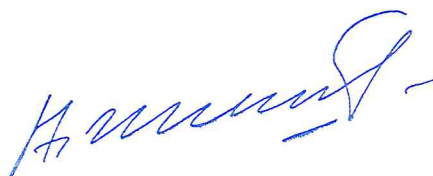
части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" полагаем возможным подготовить межевой план для предоставления в суд, а не для получения соответствующего решения о приостановлении по основаниям, указанным в пунктах 20 и 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации. Таким образом, в вышеуказанных случаях необходимость обращения в орган регистрации прав отсутствует.

Вместе с тем, по результатам разрешения в судебном порядке вопросов, связанных с пересечением границ земельных участков и отсутствием согласования границ, межевой план совместно с решением суда должен быть представлен в орган регистрации прав с заявлением, форма которого утверждена Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920, через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг для проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Необходимо отметить, что если при проверке вышеуказанного межевого плана будут выявлены иные основания, препятствующие проведению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, то есть не связанные с пересечением границ земельных участков и отсутствием согласования границ, то данный межевой план должен быть исправлен кадастровым инженером, подготовившим его в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На основании вышеизложенного просим Вас довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами Вашей организации, вышеуказанную информацию.

Руководитель



А.Г. Зяббаров