САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Кадастровым инженерам

2019/исх/О/0068 от 22.02.2019
от

Позиция СРО по буферным зонам и области чересполосицы

Участились случаи поступления в СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) решений о приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее — Решения), содержащие в себе информацию о наличии буферной зоны и обнаружения чересполосицы.

Органами регистрации прав принимаются Решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации предполагает приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в связи с тем, что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

При этом в Решениях не указывается какие именно нормы федеральных законов или иных нормативно-правовых актов, в том числе приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), были нарушены кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов.

Согласно части 6 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим

препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Вместе с тем, в действующем законодательстве отсутствует определение термина «чересполосица», а также указание на его величину в каких бы то ни было величинах.

Ассоциацией был направлен запрос на разъяснения правомочности применения понятия «чересполосицы» при вынесении органами регистрации прав решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Позиция Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии направлена в Ассоциацию письмом от 29.11.2018 № 14-13173/18.

Согласно позиции Росреестра, отраженной в указанном письме, частью 1 статьи 26 Закона о регистрации наличие и выявление при осуществлении учетных действий в отношении земельного участка «чересполосицы» в соответствии с Законом о регистрации не является основанием основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

Учитывая изложенное, считаем недопустимым принятия органами регистрации прав подобных Решений.

Приложение: Письмо Росреестра от 29.11.2018 № 14-13173/18 на 2-х л.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская

Исп. В.В.Немов

8 (863) 303-34-65 доб. 104

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

29.11.2018 № 14-13173/18

на № _____ от _____

СРО Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровое инженеры юга»

пр. Стачки, д. 59, оф. 106,
г. Ростов-на-Дону, Ростовская область,
344116

info@kades.ru

Управление Росреестра по
Волгоградской области

Управление Росреестра
по Республике Дагестан

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение СРО Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровое инженеры юга» от 05.10.2018 № 2018/исх/О/0545, поступившее из Минэкономразвития России, сообщает.

Исходя из положений статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК, другими федеральными законами.

Действующим законодательством (федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, Минэкономразвития России) определение понятия «чересполосица» не установлено.

Как представляется, «чересполосица» - это часть земной поверхности, представляющая собой земли государственной или муниципальной, неразграниченной государственной собственности, расположенные между образованными земельными участками (в том числе ограниченные земельными участками), из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 ЗК.

При этом статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) предусмотрено в том числе такое основание для приостановления государственного кадастрового учета объекта недвижимости, как пересечение его границ с границами

земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Однако наличие и выявление при осуществлении учетных действий в отношении земельного участка «чересполосицы» в соответствии с Законом о недвижимости не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

Вместе с тем отмечаем.

Согласно пунктам 60, 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования):

в реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ;

на Схеме расположения земельных участков отображаются в том числе границы земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, а также смежных с ним земельных участков.

Принимая во внимание вышеуказанные пункты Требований, в случае выявления при осуществлении учетных действий отсутствия смежности границ при наличии в межевом плане информации о том, что образуемый или уточняемый земельный участок и иные указанные в межевом плане земельные участки являются смежными, на наш взгляд, у органа регистрации прав имеется основание для приостановления осуществления кадастрового учета по пункту 7 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что, как доложили управления Росреестра по Волгоградской области и по Республике Дагестан (соответственно):

в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 34:38:060204:43, 34:31:170003:107 государственный кадастровый учет изменений в связи с уточнением описания местоположения их границ осуществлен; в отношении государственного регистратора прав, ранее принявшего указанные в обращении решения о приостановлении государственного кадастрового учета изменений данных земельных участков, проводится служебная проверка;

в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 05:12:000023:286, 05:12:000002:774, 05:12:000002:778, 05:12:000002:773, 05:12:000002:815, 05:12:000002:777, 05:12:000002:1522, а также образуемого земельного участка, государственный кадастровый учет которого приостановлен, организована проверка в рамках государственного геодезического надзора.

В управления Росреестра по Волгоградской области и по Республике Дагестан направляется для сведения.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета И.В. Домрачева

Г.А. Романова
(495) 983 40 40 доб. 22 81