



Кадастровым инженерам
для учета в работе

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

2019/исх/О/0771 от 21.11.2019
от

О согласованиях, начатым до 16.09.2019

В связи с изменениями, вступившими в силу с 16.09.2019 в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) и в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) участились обращения в СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) кадастровых инженеров, связанных с проведением процедуры согласования местоположения границ земельных участков с заинтересованными лицами.

В рамках своей компетенции Ассоциация сообщает следующее.

В силу части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);
- 2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласно части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если, в частности, в Едином государственном реестре недвижимости 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.

То есть выполняться должно одно из двух условий: либо отсутствовать адрес любого из заинтересованных лиц, что подтверждается получением соответствующих сведений ЕГРН, либо получение извещения о невозможности вручения.

Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ установлено, что по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

Согласно части 1 статьи 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, в случае, если процедура согласования местоположения границ земельных участков начата до даты вступления изменений в Закон № 221-ФЗ и Закон № 218-ФЗ, а именно до 16.09.2019, требования о направлении извещения заинтересованным лицам, считаем необоснованными, а принятые на указанных основаниях решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлежащими обжалованию в апелляционных комиссиях, созданных при Управлениях Росреестра по субъектам РФ.

Дополнительно сообщаем, что частью 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ установлено, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости в качестве адреса правообладателя объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости и предоставляются по запросу о предоставлении сведений адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, указанные в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если заявителем являлось лицо, чье право на земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение или машино-место зарегистрировано, либо лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости.

При этом отмечаем, что в силу пункта 3 части 1 статьи 66 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав несет ответственность за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, если органом регистрации прав не исполняются положения части 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, данное нарушение влечет за собой наказание, предусмотренное статьей 5.63 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская