



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

23-12-2019 № 14-12520-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

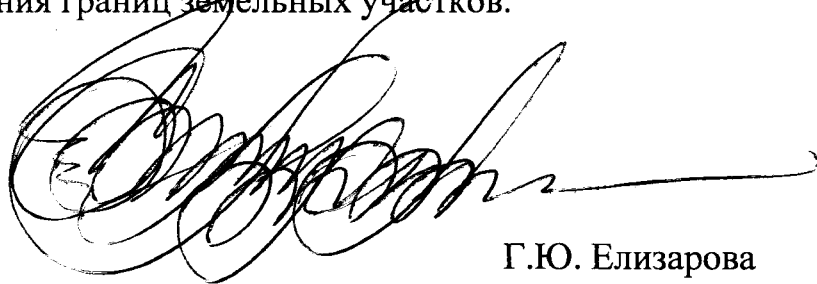
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 20.09.2019 № 14-09322-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 02.10.2019 № ОГ-Д23-8989 по вопросу исполнения судебных актов, которыми признаны недействительными результаты кадастровых работ по определению местоположения границ земельных участков.

Приложение: на 9 л.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconomy@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,

ИНН/КПП 7710349494/771001001

02.10.2019 № ОГ-Д23-8989

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не уполномочено давать оценку действиям органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и иных юридических лиц (в том числе, результатам рассмотрения обращений органом регистрации прав), не уполномочено на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), предоставление сведений ЕГРН, осуществление проверки на соответствие требованиям действующего (действовавшего) законодательства документов, представленных в орган регистрации прав (ранее – орган кадастрового учета), подготовленных по результатам выполненных кадастровых работ, на выявление реестровых ошибок (ранее – кадастровых) и принятие решений о необходимости их исправления, а также не наделено полномочиями по оценке вступивших в законную силу судебных актов и предоставление разъяснений о порядке их исполнения.

В связи с вышеизложенным, указанное в Вашем обращении письмо Администрации района _____ области _____ было направлено в Росреестр для рассмотрения по существу письмом Департамента недвижимости

от 16 августа 2019 г. № Д23и-27832. По результатам рассмотрения указанного письма Управлением Росреестра по области подготовлен ответ в адрес Администрации района области от 11 сентября 2019 г. исх. № 07629.

Вместе с тем в рамках компетенции Департамента недвижимости полагаем возможным отметить следующее.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г., если сведения о земельном участке, внесенные в государственный кадастр недвижимости, не носят временного характера, то такой земельный участок может быть снят с кадастрового учета только вследствие его преобразования или в случае, прямо предусмотренном законом (пункт 21 указанного обзора).

Случаи, при которых Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусматривается снятие с государственного кадастрового учета земельных участков, установлены частями 3, 14, 15 статьи 41, частями 10, 11 статьи 60, статьей 60.2, частями 3, 3.1, 3.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, обеспечивающим реализацию части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

В иных случаях, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права возможны лишь на основании вступившего в законную силу решения суда (осуществляется одновременно в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Считаем необходимым отметить, что исполнение решения суда (то есть внесение соответствующих сведений/изменений в ЕГРН) органом регистрации прав не должно приводить к нарушению требований действующего законодательства.

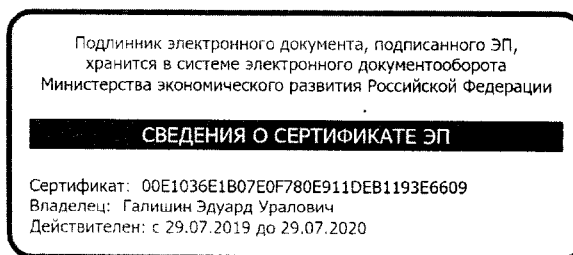
В отношении указанных в решении районного суда области от 15 марта 2018 г. по делу № 2-1/2018 (далее – Решение суда) земельных участков в ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности физического лица.

Вместе с тем, в резолютивной части Решения суда отсутствует указание о необходимости осуществления органом регистрации прав каких либо учетно-регистрационных действий в отношении зарегистрированного права указанного физического лица на указанные земельные участки (в том числе, о государственной регистрации прекращения прав на указанные земельные участки).

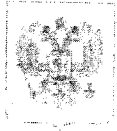
Считаем необходимым отметить, что «признание недействительным межевания земельных участков» (признание описания местоположения границ земельных участков недействительным) не является основанием для присвоения статуса «архивная» всем записям ЕГРН об указанных в Решении суда земельных участках. Как отмечено в определении Верховного суда Российской Федерации от 14 февраля 2017 года № 32-КГ16-29 признание результатов межевания недействительными само по себе не влечет восстановление нарушенных прав и законных интересов истца, при этом сохраняется право собственности на земельные участки с координатами границ, указанными в государственном кадастре недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что письма Департамента недвижимости не являются нормативно-правовыми актами, а лишь выражают позицию Департамента недвижимости по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований, в том числе в отношении Росреестра.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101100
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

20.09.2019 № 14-03833-ГЕ/19

на № _____

от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 06.09.2019 № Д23и-30607 обращение _____, учитывая, что мнение Росреестра по вопросу исключения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ и площади земельного участка на основании вступившего в законную силу решения суда ранее направлялось в Департамент недвижимости Минэкономразвития России в том числе письмом от 11.04.2018 № 14-03833-ГЕ/18 (далее – Письмо), сообщает.

Как доложило Росреестра по _____ области (далее – Управление):
в июне 2019 г. в Управление поступили заявления представителей муниципального образования _____ области о государственном кадастровом учете изменений в связи с изменением площади земельных участков с кадастровыми номерами _____

(далее – Земельные участки) и описания местоположения их границ с приложением к ним решения _____ районного суда _____ области оставленного без изменений апелляционным определением областного суда _____ (далее – Решение), в резолютивной части которого в том числе указано: «Исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о границах земельных участков с кадастровыми номерами...»;

по результатам рассмотрения указанных документов на основании пунктов 5, 7, 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) учетные действия были приостановлены по следующим причинам:

- непредставление документов, необходимых для осуществления учетных действий, в частности, межевого плана;

- наличие в ЕГРН записей о зарегистрированном запрете на совершение регистрационных действий в отношении Земельных участков на основании определения районного суда области которым наложен запрет на любые регистрационные действия, связанные с отчуждением и (или) оформлением прав на спорные Земельные участки;

- отсутствие в резолютивной части Решения указания в части осуществления регистрационных действий в отношении зарегистрированного в ЕГРН права физического лица на Земельные участки;

апелляционной комиссией, созданной при Управлении, решения государственного регистратора прав о приостановлении учетных действий в отношении Земельных участков признаны обоснованными.

В связи с изложенным полагаем возможным отметить.

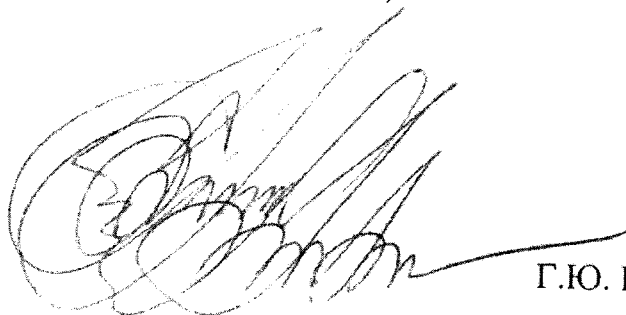
Согласно части 4 статьи 1 Закона о недвижимости государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Резолютивная часть Решения содержит указание на исключение из ЕГРН только сведений об описании местоположения границ Земельных участков, а не на необходимость снятия с государственного кадастрового учета Земельных участков. Учитывая мнение Росреестра, изложенное в Письме, Решение в том числе является основанием для подготовки межевых планов Земельных участков, содержащих новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о них (в частности, об описании местоположения границ). Также полагаем, что отсутствие в резолютивной части Решения указания в части осуществления регистрационных действий в отношении зарегистрированного в ЕГРН права физического лица на Земельные участки не является препятствием для осуществления указанных учетных действий в отношении Земельных участков.

Дополнительно сообщаем, что обращение главы администрации района области, поступившее в Росреестр с письмом Минэкономразвития России от 16.08.2019 № Д23и-27832, было направлено для рассмотрения по существу и направления ответа заявителю в Управление (копия ответа Управления на данное обращение прилагается).

Просим проинформировать о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).

Приложение: на 3 л.



Г.Ю. Елизарова



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

119040, Москва, Варшавский бульвар, дом 15
119040, Москва, Варшавский бульвар, дом 15

Тел.: (495) 755-80-00, (495) 755-80-01
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по области

Сайт: rosreestr.ru

Тел./факс: (495) 755-80-00, (495) 755-80-01

Э-почта: rosreestr@rosreestr.ru

11.08.2019

[Handwritten signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по области (далее – Управление) на Ваше обращение от 01.08.2019 № 2570-20, направленное в Министерство экономического развития Российской Федерации и перенаправленное в Управление из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии письмом от 23.08.2019 № 14-11093/19@, по вопросу технической возможности исполнения решения районного суда области от 15.03.2018, сообщает.

С заявлениями на государственный кадастровый учет в части изменения площади и (или) изменения описания местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами

обратилось Муниципальное образование района области на основании решения районного суда области от 15.03.2018 и Апелляционного определения областного суда от 19.06.2018.

районным судом области 15.03.2018 принято решение «о признании недействительным результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами

..., образованных при разделе земельного участка с кадастровым номером ..., а также об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о границах данных земельных участков.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), на основании заявлений от 16.05.2017 и межевого плана от 03.05.2017 года осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков

1
образованных при разделе земельного участка с кадастровым номером ... и проведена государственная регистрация права собственности ... на образованные земельные участки.

В настоящее время земельный участок ... снят с государственного кадастрового учета 28.07.2017 и по данным ЕГРН имеет статус «архивный».

Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости ЕГРН в качестве основных вносятся сведения об объекте недвижимости, в частности сведения об описании местоположения границ объекта недвижимости. В данном случае изменение описания границ земельных участков с кадастровыми номерами

..., предполагает снятие данных объектов недвижимости с государственного кадастрового учета.

Снятие земельного участка с кадастрового учета приведет к тому, что данный земельный участок утратит свои индивидуализирующие характеристики и прекратит существование как объект недвижимого имущества. Вместе с тем, права на него, зарегистрированные в ЕГРН, не оспорены в суде. Согласно ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Решением ... районного суда ... области от 15.03.2018 по делу № 2-1/2018 вопрос о прекращении права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами

..., не решен.

В соответствии с пунктом 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" основанием для внесения записей в ЕГРН могут служить решения судов, если в резолютивной части судебного

акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки.

Таким образом, полагаем, что Решение районного суда области от 15.03.2018 по делу № 2-1/2018 не может служить основанием для осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами

Кроме того, в ЕГРН содержится актуальная информация о наличии зарегистрированного ограничения (обременения), в отношении образованных земельных участков с кадастровыми номерами, а именно судебный акт, устанавливающий запрет на совершение учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости – Определение районного суда области от 25.09.2017, содержащее запрет на любые регистрационные действия, связанные с отчуждением и (или) оформлением прав на спорные земельные участки с кадастровыми номерами

Учитывая изложенное, по результатам правовой экспертизы представленных документов, государственным регистратором прав было принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, при наличии оснований, предусмотренных статьей 26 Закона № 218-ФЗ.

22.07.2019 Муниципальное образование района области обратилось с заявлением (№ 58/19-15 от 22.07.2019) об обжаловании решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, по итогам рассмотрения которого апелляционной комиссией принято решение об отклонении заявления об обжаловании решений о приостановлении. Решение апелляционной комиссии направлено заявителю в установленном законом порядке.

На заседании апелляционной комиссии по обжалованию решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении, состоявшегося 31.07.2019 присутствовали представители Муниципального образования района области. Вопрос в части исполнения решения районного суда области был вынесен на обсуждение членами апелляционной комиссии. Так, заявителю было рекомендовано обратиться в суд с заявлением о разъяснении порядка исполнения решения районного суда области от 15.03.2018.

Заместитель руководителя



Ю.И. Дементьева

В ваш адрес направляли письмо с просьбой разъяснить ситуацию, с которой столкнулась администрация района. Дело в том, что гражданка имея в собственности земельный участок площадью 6500 кв.м., находящийся по присвоенному адресу, провела раздел участка на 5 частей и поставила на учет не привязывая к адресу, т.е. участки находятся в нескольких сотнях метров от адреса первоначального участка. При обращении нами в суд принято решение о признании недействительными результаты межевания пяти участков и исключении их из государственного кадастра недвижимости. При обращении в Росреестр дан ответ, что снятие с учета пяти земельных участков невозможно, поскольку на них зарегистрированы права, которые не оспорены в судебном порядке.

Основной целью при обращении в суд было отменить межевание пяти участков и вернуть исходный участок к присвоенному адресу.

Возможно ли технически отменить постановку на кадастровый учет земельных участков, образованных в результате раздела и вернуть участок общей площадью в исходное положение?