

Доклад. Внесение в ЕГРН изменений в сведения о площади и границе земельного участка путем исправления реестровой ошибки с одновременным внесением изменений в площадь и границы смежного земельного участка, находящегося в неразграниченной собственности.

На рассмотрении в органе регистрации прав находится заявление о государственном кадастровом учете в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:43 с местоположением: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Механизаторов. На земельном участке расположено здание железобетонного цеха, литер Д, № 7/1, состоящее из двух помещений.

Для целей осуществления государственного кадастрового учета представлен межевой план, подготовленный 16.02.2022 в результате выполнения кадастровых работ в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:43 и исправлением ошибки в местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:45¹.

Согласно ч.1 ст.43 Закона № 218-ФЗ² государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН³, не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

В соответствии с ч.3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия,

¹ Далее – Межевой план от 16.02.2022

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

³ Единый государственный реестр недвижимости

свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости;

2) внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3) внесения в ЕГРН сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке.

В силу п. 281 Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество», для исправления реестровой ошибки представляется один из следующих документов:

1) документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения;

2) вступившее в законную силу решение суда об исправлении реестровой ошибки.

Из представленного Межевого плана от 16.02.2022 усматривается, что конфигурация и площадь земельного участка после уточнения местоположения его границ будет отличаться от конфигурации и площади, содержащейся в Межевом плане от 20.10.2021.

Документы, свидетельствующие о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения в соответствии с ч.3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ не представлены.

Вместе с тем, при анализе сведений ЕГРН установлено, что земельный участок с кадастровым номером 56:44:0249001:43 был приобретен по договору купли-продажи от 17.05.2011 №07-04/64. В соответствии с имеющимися документами земельный участок с кадастровым номером 56:44:0249001:43 приобретался за плату.

Следует, увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:43 приведет к нарушению действующего законодательства в отношении способа предоставления земельных участков,

установленного ЗК РФ⁴, то есть часть земельного участка перейдет в собственность бесплатно.

В соответствии с п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В соответствии с действующим законодательством единственным способом увеличения площади земельного участка является перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, который предусматривает составление соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков.

Порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности установлен ст. 39.28 ЗК РФ.

В соответствии с п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

2. Вышеуказанный земельный участок с кадастровым номером 56:44:0249001:43 был поставлен на кадастровый учет 24.02.2010 путем преобразования из земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:22.

Ранее площадь земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:43 уже не однократно уточнялась:

- постановлением администрации города Оренбурга от 01.10.2010 № 7189-п площадь земельного участка уточнена в размере - 8030 кв.м.

- межевым планом от 20.10.2021, исправлялась ошибка в площади и границе данного земельного участка в размере - 8105 кв.м.

Однако, заявителем в настоящий момент представлено постановление администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области № 128-р от 21.05.2022 «Об утверждении схемы расположения земельных участков и присвоении адреса: Российская

⁴ Земельный Кодекс Российской Федерации

Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, улица Механизаторов, земельный участок № 7/1» (далее – Постановление № 128-р от 21.05.2022) которым утверждается схема, где площадь данного земельного уточняется в размере - 8236 кв.м.

Согласно ч. 4 п. 22 Приказа № 921⁵ для подготовки межевого плана используются: документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п.2 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Законом, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ **образуемого** земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Действующим законодательством не предусмотрена подготовка схемы расположения земельного участка для внесения изменений в местоположение границ и площади земельных участков. Схема составляется только в отношении образуемых земельных участков. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с

⁵ Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»

особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Таким образом, в соответствии с Постановлением № 128-р от 21.05.2022 образуется новый земельный участок путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.