

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 07.03.2023 № 14-01843/23

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, сообщает.

Прежде всего отмечаем, что:

Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения;

в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не уполномочен разъяснять и толковать законодательство Российской Федерации.

Частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрена возможность одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка внесения (без заявления) изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), о местоположении границ (частей границ) и площади смежного с уточняемым земельным участком (при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей).

Таким образом, применение положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ дает возможность устранить причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета объекта кадастровых работ, в частности, исправить реестровую ошибку в записях ЕГРН о смежном земельном участке (при ее наличии), являющуюся причиной, например, пересечения границ объекта кадастровых работ и границ смежного земельного участка. При этом в случае, если местоположение границы земельного участка – объекта кадастровых работ (включая часть границы смежного земельного участка) установлено вступившим в законную силу решением суда, отсутствие в акте согласования местоположения границ

личной подписи правообладателя соответствующего смежного земельного участка может быть обосновано кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана указанием ссылки на названное вступившее в законную силу решение суда, копия которого также должна быть включена в приложение к этому межевому плану.

В соответствии с пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Верховным Судом Российской Федерации в определении от 07.10.2015 по делу № А41-47432/2012 высказана правовая позиция, согласно которой установление или изменение уникальных характеристик арестованного земельного участка, определяющих его существование как объекта гражданского оборота, не является юридически значимыми действиями по распоряжению таким объектом, его преобразованию. Напротив, уточнение уникальных характеристик арестованного имущества направлено на установление четких пределов ограничения прав собственника (владельца) в связи с наложением ареста на недвижимое имущество и способствует не только фиксации существующего положения спора, но и достижению высшей степени правовой определенности вещно-правовых отношений.

Учитывая изложенное, принимая также во внимание положения части 4 статьи 106 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что осуществление государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости не предусматривает действий по распоряжению недвижимым имуществом. При этом в случае наличия (поступления) в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом, залога в качестве меры пресечения государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости должен исходить из существа наложенного ареста (запрета) и при необходимости обратиться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет) относительно возможности осуществления учетных действий.

В соответствии с пунктом 218 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, утвержденного действующими в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вправе, а при выявлении причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, обязан принять меры по получению дополнительных документов (сведений), необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе подтверждению подлинности представленных заявителем документов или достоверности указанных в них сведений (часть 9 статьи 29 Закона № 218-ФЗ), в связи с чем государственный регистратор прав в том числе формирует и направляет в органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления, организации (органы) по учету объектов недвижимости, органы по учету государственного и муниципального имущества, другие органы и организации, располагающие сведениями (документами), необходимыми для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, запросы для получения недостающих или проверки вызывающих сомнение сведений.

Таким образом, действующее законодательство, как представляется, не препятствует осуществлению учетных действий в отношении земельного участка, являвшегося объектом кадастровых работ, в связи с уточнением местоположения его границ, в том числе в связи с одновременным уточнением местоположения границ смежного земельного участка, в записях ЕГРН о котором содержатся сведения об аресте или залоге как мере пресечения, в порядке, установленном статьей 43 Закона № 218-ФЗ, при соблюдении установленных законом условий (например, наличие личной подписи в акте согласования местоположения границ, либо, при ее отсутствии, наличие вступившего в законную силу решения суда, устанавливающего соответствующее местоположение границ).

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Р.Н. Мазукабзова