

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)  
«ПРАВОО ПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА В КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»  
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ  
21.04.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,  
ПРОФИЛЬ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,  
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – очная, заочная**

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2022

УДК 332.2

Составители: к.э.н., доцент К.В. Тихонова

Методические по освоению дисциплины «Правоприменительная практика в кадастровой деятельности». – Ростов-на-Дону: Донской гос. техн. ун-т, 2022. – 60 с.

Содержит темы и содержание основных разделов дисциплины.

Предназначены для магистрантов направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», очной и заочной форм обучения

УДК 332.2

Печатается по решению редакционно-издательского совета  
Донского государственного технического университета

Научный редактор д-р. экон. наук, профессор А.С. Чешев

Ответственный за выпуск зав. кафедрой «Экономика природопользования и кадастра» канд-т экон. наук, доцент О.Ю. Шевченко

---

В печать \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_\_ г.  
Формат 60×84/16. Объем 2,75 усл. п. л.  
Тираж 50 экз. Заказ № \_\_\_\_.

---

Издательский центр ДГТУ  
Адрес университета и полиграфического предприятия:  
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

© Донской государственный  
технический университет, 2022

## ВВЕДЕНИЕ

**Целью дисциплины** «Правоприменительная практика в кадастровой деятельности» является способность применять методы анализа, обработки и использования кадастровой информации, профессионально ориентироваться в области правового регулирования отношений, возникших в процессе реализации кадастровой деятельности, а также анализировать механизм правоприменительной практики.

В процессе изучения дисциплины необходимо обратить внимание на роль и значение кадастра в системе управления в области использования и охраны земель, а также иными объектами недвижимости, в том числе контроль их гражданского оборота. Для лучшего усвоения учебного материала и активизация учебного процесса необходимо использовать на практических занятиях картографические и текстовые данные ЕГРН, кадастровые документы, специальную литературу.

Компетенции, которые должен освоить обучающийся:

1. Ориентируется в нормативно-правовой документации кадастрового учета объектов недвижимости и производства кадастровых и землеустроительных работ

2. Применяет методы анализа нормативно-правового регулирования учетно-регистрационной системы, а также разработки кадастровой и землеустроительной документации.

В результате изучения **магистрант должен:**

**Знать:** принципы и механизм правового регулирования отношений, возникающих возникших в процессе реализации кадастровой и землеустроительной деятельности понятийный аппарат в области кадастровой и землеустроительной деятельности действующее (а также ранее действующее) законодательство, регулирующее сферу землеустроительной и кадастровой деятельности, основные принципы и положения о нормотворческой деятельности

**Уметь:** профессионально ориентироваться в области правового регулирования отношений, возникших в процессе реализации кадастровой деятельности, а также анализировать механизм правоприменительной деятельности и различные правовые явления, юридические факты, правовые нормы и правовые отношений, возникающие в процессе реализации кадастровой и землеустроительной деятельности, юридически правильно квалифицировать ситуации в сфере землеустройства и кадастров.

**Владеть:** навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений в сфере землеустроительной и кадастровой деятельности, навыками разрешения споров в сфере земельных правоотношений в претензионном и судебном порядке, а также устранения реестровых ошибок, содержащихся в ЕГРН.

На практических занятиях, в зависимости от темы занятия, выполняется поиск информации по решению соответствующих содержанию дисциплины проблем, выработка индивидуальных или групповых решений, итоговое обсуждение с обменом знаниями, участие в дискуссиях, разбор и описание конкретных ситуаций.

При подготовке к практическим занятиям рекомендуется:

- ознакомиться с планом темы и перечнем контрольных вопросов к ней что позволит получить общее представление о рассматриваемых проблемах;
- ознакомиться с учебными материалами по теме (конспекты лекций, учебник, учебные пособия) и определить степень их достаточности;
- ознакомиться с доступной (имеющейся в библиотеке или на электронных ресурсах) дополнительной литературой, в случае необходимости или по желанию использовать самостоятельно выбранные источники.

На каждое практическое занятие магистрант готовить краткий доклад и презентационный материал по теме практического занятия. После представления презентаций и докладов занятие проводится в форме дискуссии, разбираются основные проблемные вопросы, а также имеющаяся практика по рассматриваемой тематике, в том числе судебная.

**ТЕМА № 1**  
**АНАЛИЗ ПРАВОВОГО И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОГО**  
**РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ.**  
**ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ВЕДЕНИЕ ЕГРН.**  
**ПОРЯДОК ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ.**

**Изучить:**

***1. Основные положения о кадастровой деятельности***

Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает *кадастровый инженер*).

Кадастровые работы выполняются в отношении объектов недвижимости: земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с ФЗ-218 кадастровому учету.

При выполнении кадастровых работ кадастровый инженер:

- определяет координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка),
- определяет координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости,
- определяет координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства,
- осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и

осуществляется описание местоположения объектов недвижимости,

– проводится согласование местоположения границ земельного участка.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе проф. переподготовки в области кадастровых отношений;
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого

имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом РФ об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

б) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

8) отсутствие ограничений (физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров от полугода до двух лет в зависимости оснований исключения или в течение срока дисквалификации либо срока, в течение которого кадастровый инженер лишен права занимать определенные должности в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в случае, если данный срок превышает два года).

Кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

- в качестве индивидуального предпринимателя;
- в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Он вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

## **2 Кадастровые процедуры**

Кадастровые процедуры выполняет уполномоченный орган — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, основные представлены ниже:

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на кадастровый учет объектов недвижимости;

- 3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
- 5) внесение сведений в соответствии с документами, поступившими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления порядке информационного взаимодействия;
- 6) исправление технических и реестровых ошибок в кадастровых сведениях.
- 7) Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

### ***3 Технология и методика проведения кадастровых работ***

Согласно ФЗ-№221 «О кадастровой деятельности» кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Результатом кадастровых работ является:

- в отношении земельных участков — межевой план;
- в отношении объектов капитального строительства — технический план;



- комплексных работ – карта-план;
- в отношении прекративших своё существование объектов недвижимости – акт обследования.

Целью кадастровых работ считается получение достоверной информации о недвижимости, которая позволяет провести кадастровый учет и законно оформить право собственности.

### **Постановка на кадастровый учет.**

Кадастровые работы при постановке объекта на учет предполагает оформление всех необходимых документов и материалов.

Вся жилая и нежилая недвижимость подлежит этой процедуре независимо от формы собственности, использования, целевого назначения.

Согласно действующему законодательству РФ, участок считается юридически образованным с момента регистрации его правового статуса. В том случае, когда объект не числится на учете или произошли изменения его первоначальных характеристик, требуется выполнить кадастровые работы в отношении земельного участка.

В эту процедуру входят следующие мероприятия:

- сбор информации о недвижимости;
- обмер и съемка участка;
- вычисление необходимых показателей;
- оформление документов;
- регистрация.

В отношении объектов недвижимости выполняется проверка, сбор, анализ и обработка всех материалов, в результате которой выдаются итоговые документы.

Главным мероприятием, входящим в кадастровые работы, считается разработка межевого плана. Это документ составлен на основании кадастрового плана и включает всю информацию об участке. Технический план оформляется только для зданий, построек и сооружений.

**Выдача кадастровой выписки.**

С 01.01.2017 г вступил в действие закон 218-ФЗ. Одно из его положений – переход на новые формы выписок из реестра. Вместо кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП теперь – единая выписка из ЕГРН.

Сейчас можно получать только бумажные выписки. Документ называется «Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах».

**Согласование и подписание акта о проведении работы.**

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо

или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

#### ***4 Кадастровые работы в отношении земельных участков***

Применительно к земельным участкам можно выделить следующие типичные кадастровые работы:

- образование земельных участков в результате объединения;
- образование земельных участков в результате раздела, когда все земельные участки образуемые;
- образование земельных участков в результате раздела с измененным земельным участком;
- образование земельных участков из земель;
- образование земельных участков в результате выдела;
- образование земельных участков в результате перераспределения;
- образование частей земельного участка;
- уточнение сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка.

***Образуемые земельные участки*** – это земельные участки, которые образуются в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, выдела из земельных участков либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки считаются образованными и без государственной регистрации прав в случае раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан. При этом земельный участок сохраняется в измененных границах.

## ***5 Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства***

Технический план – это документ, предназначенный для учета объекта капитального строительства, его части или учете изменений его характеристик. Он содержит дополнительные характеристики объекта капитального строительства. Технический план представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью изготовившего его кадастрового инженера.

Технический план представляет собой документ, в котором Технические планы делятся на:

### **1. Технический план на помещение**

- жилое помещение (комната, квартира, часть жилого дома);
- нежилое помещение,

### **2. Технический план на здание**

- жилой дом;
- нежилое здание;
- многоквартирный дом.

### **3. Технический план на сооружение**

- линейное сооружение;
- площадное сооружение;
- сооружения, предназначенные для хранения;
- иные сооружения.

Технический план на объект незавершенного строительства

- объект незавершенного строительства – здание;

– объект незавершенного строительства – сооружение.

В случае, если сведения о здании, помещении, сооружении, объекте незавершенного строительства не внесены в единый государственный реестр недвижимости, для постановки объекта и внесения сведений о нем в орган кадастрового учета вместе с заявлением необходимо предоставить технический план на объект недвижимости. При этом с заявлением о постановке объекта на кадастровый учет вправе обратиться любое лицо.

При изготовлении плана на помещение кадастровый инженер при помощи геодезических методов определяет местоположение помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания.

При изготовлении технического плана на здание, сооружение или объект незавершенного строительства кадастровый инженер определяет при помощи геодезических методов местоположение объекта недвижимости на земельном участке.

Остальные сведения (дополнительные) он берет из документов необходимых для изготовления технического плана.

Для изготовления плана кадастровому инженеру, помимо измерений, требуется документ, имеющийся у собственника:

- разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- проектная документация объекта недвижимости;
- технический паспорт на объект недвижимости.

Заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану.

В случае отсутствия этих документов собственник объекта недвижимости (помещения, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) составляет и собственноручно подписывает декларацию на объект недвижимости. Декларация является неотъемлемой частью технического плана.

В перечне документов для изготовления технического плана фигурирует более привычный документ технический паспорт. Технический паспорт объекта недвижимости изготавливается специалистами организаций осуществляющих техническую инвентаризацию (БТИ).

В нем отражаются такие характеристики объекта недвижимости как: материал фундамента и стен, параметры помещений, наличие окон, дверных проемов, водопровода, канализации, износ объекта недвижимости, его кубический объем и тому подобное.

Технический план состоит из графической и текстовых частей.

К текстовой части относятся следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке;
- 5) характеристики объекта недвижимости;
- 6) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 7) характеристики помещений в здании, сооружении;
- 8) заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке;
- 3) чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости);
- 4) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения.

## **6 Комплексные кадастровые работы**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

- земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

- земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным проектом межевания территории;

- зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

- осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

- осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

- обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

- обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

- обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- разработка проекта карты-плана территории;
- согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;
- утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;
- представление карты-плана территории в орган регистрации прав.

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

- получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;
- уведомляет правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, о начале их выполнения;
- представляет в орган регистрации прав заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в установленном порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН;
- подготавливает проект карты-плана территории;



– представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

– участвует в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции.

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

1) земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

2) земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

## ***7 Подготовка акта обследования***

Акт обследования, представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства (ОКС) с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования ОКС в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, либо прекращение существования помещения.

Акт обследования – это документ, подтверждающий факт того, что объект недвижимости перестал существовать (полностью или частично).

Необходимо учитывать то обстоятельство, что в случае уничтожения объекта недвижимости (как по инициативе собственника (снос, демонтаж), так и по причине каких-либо техногенных катастроф, природных катаклизмов или иных причин, одной из наиболее распространенных является пожар), необходимо предпринять ряд шагов, чтобы наступили все вытекающие из этого факта последствия. Так, в случае пожара, даже после получения справки от пожарной охраны (МЧС), если права на объект были зарегистрированы, юридически право сохранилось, и как следствие будут приходить уведомления из ФНС.

Кроме того, в случае возведения на его месте нового объекта недвижимости могут возникнуть проблемы с его постановкой на кадастровый учет (если прежний объект был учтен на основании технического плана с данными о координатах).

### ***8 Технология учета изменений***

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

С заявлением об учете изменений земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, в орган кадастрового учета могут обратиться:

- лица, обладающие земельными участками, являющимися источником образования таких земельных участков (исходные земельные участки), на праве собственности;
- лица, обладающие исходными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), в случае если исходные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление от имени участников общей собственности представляется в орган кадастрового учета либо всеми собственниками соответствующего земельного участка, либо представителем данных лиц, полномочия которого на подачу указанного заявления документально обоснованы.

## **9    *Согласование границ земельного участка***

В процессе подготовки межевого плана образуемого земельного участка выполняется согласование местоположения его границ. В соответствии с п. 3 ст. 39 ФЗ «О кадастровой деятельности» согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

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

Согласно ФЗ «О кадастровой деятельности» согласование местоположения границ земельных участков по выбору кадастрового инженера проводится следующими способами:

- проведения собрания заинтересованных лиц;
- согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Согласование местоположения границ с заинтересованным лицом в индивидуальном порядке не всегда является возможным. В частности, нередки случаи, когда не известен владелец смежного участка либо его местонахождение.

В подобных случаях наиболее приемлемым является согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц.

Заинтересованные лица могут быть извещены о проведении собрания о согласовании местоположения границ следующими способами:

- вручением извещения заинтересованным лицам или их представителям под расписку;
- направление извещения по почтовым адресам заинтересованных лиц посредством почтового отправления с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости);
- направление извещения по адресам электронной почты заинтересованных лиц (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости);
- опубликование извещения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Следует отметить, что опубликование извещения допускается в строго определенных случаях, а именно:

- в ЕГРН отсутствуют сведения 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;
- смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Извещение должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за тридцать дней до дня проведения собрания о согласовании местоположения границ земельного участка. Следует отметить, что согласно п. 10 ст. 39 ФЗ «О кадастровой деятельности» заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом, извещенным о проведении такого собрания.

### **Акт согласования местоположения границ.**

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования границ на обороте листа графической части межевого плана.

Согласно правилам, установленным ст. 40 ФЗ «О кадастровой деятельности», местоположение границ земельного участка считается согласованным в следующих случаях:

Все заинтересованные лица согласны с проектом межевого плана. В данном случае в акте согласования местоположения границ ставятся подписи всех заинтересованных лиц или их представителей

Если надлежащим образом заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования либо не представили в указанный в извещении срок свои возражения в письменной форме с их обоснованием. В данном случае кадастровый инженер в обязательном порядке прилагает к межевому плану документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения такого лица. Следует отметить, что заинтересованные лица не вправе согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Местоположение границ не считается согласованным в случае, если заинтересованное лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием

отказа в нем. При этом, согласно ФЗ «О государственном регистрации недвижимости» заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка. В данном случае в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании представленных возражений. Возражения, представленные в письменной форме, в обязательном порядке прилагаются к межевому плану.

Споры, не урегулированные сторонами в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном ЗК РФ порядке.

### ***10 Требования к межевому плану***

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

- 1) сведения об образуемом в результате выполнения кадастровых работ земельном участке или земельных участках;
- 2) сведения о части или частях земельного участка (ГКУ части или частей земельного участка;
- 3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

В случае, если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

**Межевой план** состоит из *графической и текстовой* частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к ним (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетях, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

При *уточнении границ* земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории – границами являются границы, существующие на

местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Границы земельного участка *не должны пересекать* границы муниципального образования, населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Границы земельного участка также *не должны пересекать* границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов или случая выявления воспроизведенной в ЕГРН ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ, указанных территорий;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера,



подготовившего его. Если это предусмотрено договором подряда также может подготавливаться в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (*Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»*).

### ***11 Требования к акту обследования***

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с его гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения или их части, в которых они были расположены.

Также, как и межевой план может быть подготовлен, в зависимости от условий договора, в электронном и бумажном виде. Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. (*Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»*)

## **12 Требования к техническому плану**

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В техническом плане указываются:

- 1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе;
- 2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса;
- 3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер.

**Технический план** состоит из *графической* и *текстовой* частей.

**В графической части** воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение на нем указанных объектов. Графическая часть представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения помещения, машино-места, а при отсутствии – план здания или сооружения либо, или их части с указанием местоположения помещения, машино-места.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура таких здания,

сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Также местоположение указанных объектов по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания их конструктивных элементов здания, в том числе с учетом их высоты или глубины.

Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности на плане здания или сооружения, или соответствующей части.

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания, либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.

**В текстовой части** технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

В случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения или местоположение границ машино-места устанавливалось путем дополнительного определения координат специальных меток, в техническом плане помещения или машино-места также приводятся сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Сведения о здании, сооружении, едином недвижимом комплексе и объекте незавершенного строительства за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации, а для объекта незавершенного строительства разрешения на строительство.

При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности

визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа или соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых оно расположено, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании **декларации**, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозного объекта недвижимости – органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. **Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.**

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Также, если это предусмотрено договором подряда, в форме документа на бумажном носителе.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях. *(Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана»).*

### **13 Требования к карте-плану территории**

Подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ карта-план территории содержит необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

В состав **текстовой части** карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории их выполнения, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты

полученных кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 федерального закона от 24 июля 2007 года n 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии, о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

**Графическая часть** карты-плана территории состоит из:

1) схемы геодезических построений

2) схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, сведений, содержащихся кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории (в

проекте межевания территории), и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

На *схеме границ земельных участков* отображаются:

- 1) местоположение границ земельных участков;
- 2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;
- 3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое установлено в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок, а также объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. *(Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке»).*

## ТЕМА 2

### ОСНОВАНИЯ И ПРАКТИКА ПРИВЛЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ

**Изучить:**

#### ***1 Полномочия кадастровых инженеров***

Закон предписывает кадастровому инженеру, выполняющему кадастровые работы в отношении различных объектов недвижимости,



соблюдать обязанности, установленные ч. 2 ст. 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В результате выполнения кадастровых работ, кадастровый инженер изготавливает документы, необходимые для осуществления кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а именно, межевой план, технический план либо акт обследования (ст. 37 Закона № 221).

Одним из принципов ведения ЕГРН является принцип специалитета, который проявляется в связи между ЕГРН и документами, подготовленными кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ. Именно поэтому как среди кадастровых инженеров, так и в юридическом сообществе актуальна проблема административной ответственности за нарушения законодательства о кадастровой деятельности и государственном кадастровом учете, обусловленная увеличением количества учетно-регистрационных действий, повышением эффективности функционирования государственной регистрационной системы с целью ускорения экономического оборота недвижимости. Специальным правом на выполнение кадастровых работ обладает лицо, соответствующее требованиям, установленным Законом № 221 – кадастровый инженер, являющийся звеном между заказчиком кадастровых работ и органом регистрации прав (Росреестром) в подготовке документов для проведения кадастрового учета объектов, подлежащих обязательному кадастровому учету.

При выполнении кадастровых работ ими осуществляются различные виды измерений, обмеров, вычислений и иных действий, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимости, а при необходимости и регистрации прав на эти объекты.

Подготовка кадастровым инженером необходимых документов всегда предшествует действиям органа регистрации прав по осуществлению государственного кадастрового учета, который не может проводить

экспертизу представленных на кадастровый учет документов и содержащихся в них сведений. Росреестром проводится проверка представленных документов только на наличие в них оснований для принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета или кадастрового учета с одновременной регистрацией права на недвижимое имущество, а в случае не устранения оснований приостановления, об отказе в осуществлении указанных действий в соответствии с требованиями Закона о государственной регистрации недвижимости.

Таким образом, исходя из действующего правового регулирования отношений в сфере кадастрового учета и кадастровой деятельности, кадастровый инженер наделен значительными полномочиями, в том числе в публично-правовой области, которые, в свою очередь, должны предполагают высокую степень его ответственности.

## ***2. Правоприменительная практика по привлечению к административной ответственности кадастровых инженеров***

Административное законодательство России устанавливает административную ответственность кадастрового инженера за внесение последним заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории, а также подлог документов, на основании которых были подготовлены указанные документы, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния. За указанные противоправные деяния может быть назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей либо дисквалификация на срок до трех лет (ч. 4 ст. 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ, Кодекс)) [3]. Объектом указанного административного правонарушения являются общественные отношения,

которые возникают в сфере кадастровой деятельности, геодезии и картографии, кадастрового учета недвижимости.

Административный проступок посягает на установленный порядок ведения ЕГРН, в том числе кадастрового учета объектов недвижимости, а также осуществления кадастровой деятельности, основанные на нормах Законов о кадастровой деятельности и государственной регистрации недвижимости, а также многочисленных Приказах Министерства экономического развития России.

Как показывает правоприменительная практика, ответственность кадастрового инженера может наступить не только за нарушение требований вышеприведенных нормативно-правовых актов, но также за нарушение норм иных федеральных законов.

Объективная сторона анализируемого административного проступка выражается во внесении кадастровым инженером, как лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования и др., а также подлог документов, на основании которых были подготовлены указанные документы, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Как следует из диспозиции ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ субъектом данного правонарушения могут быть только кадастровые инженеры, в обязанности которых, в силу их профессиональной деятельности входит выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, подлежащих обязательному кадастровому учету.

С субъективной стороны, исходя из правовой конструкции состава правонарушения, – а именно указания в данной норме на заведомую ложность вносимых в документы сведений либо подлог документов – оно может быть совершено только с прямым умыслом, когда субъект правонарушения (кадастровый инженер) прекрасно понимает противоправный характер своего действия. То есть, обязателен признак заведомого осознания правонарушителем несоответствия сведений

действительности, а именно то, что сообщаемые им факты и события не имели места в реальности.

В соответствии с ч. 1 ст. 28.4 КоАП РФ дела данной категории возбуждаются исключительно на основании постановления прокурора, в котором должны содержаться сведения, предусмотренные ст. 28.2 КоАП РФ.

В свою очередь Управлениями Росреестра по субъектам Федерации за тот же временной период постоянно проводились совещания в целях минимизации количества решений о приостановлении (отказе) осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации с целью выработки необходимых мероприятий для их уменьшения.

Не уменьшилось количество и количество судебных разбирательств о правах на недвижимость, где кадастровые инженеры привлекались к участию в делах в качестве третьих лиц. Приведенные данные свидетельствуют о том, что не во всех случаях кадастровые инженеры были своевременно привлечены к ответственности. Согласно новой редакции статьи 30 Закона о кадастровой деятельности (в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 452-ФЗ [11]), контроль за соблюдением требований законодательства в области кадастровых отношений, а также стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики, осуществляют за своими членами саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

Со стороны государственных органов такой контроль не предусмотрен. Однако, при проведении мероприятий в рамках государственного земельного надзора, уполномоченные госорганы могут обнаружить признаки административного правонарушения, установленного ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, после чего они вправе направить соответствующее обращение в органы прокуратуры о возможности принятия мер административного воздействия. Учитывая, что данное полномочие госорганов является их правом, а не обязанностью, последние не всегда обращаются в органы прокуратуры с соответствующими обращениями.

На сегодняшней день также не установлено фактов, что такие обращения поступали в органы прокуратуры от СРО КИ после проведенных ими проверок своих членов. В некоторых случаях специализированными контрольными органами СРО КИ также могут выявляться факты несоблюдения кадастровыми инженерами, членами этих СРО КИ, требований Закона № 221, иных федеральных законов и нормативно-правовых актов в области кадастровых отношений, которые подпадают под признаки правонарушения, установленного ч. 4 ст.14.25 КоАП РФ.

Национальным объединением СРО КИ утверждено Положение «Об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрения жалоб на действия своих членов, порядке применения мер дисциплинарного воздействия», согласованное с Минэкономразвития РФ (исх. №17637-ВА/223и от 27.06.2017 г.), в котором не предусмотрено право специализированного контрольного органа обращаться в органы прокуратуры, а содержится лишь положение общего характера об осуществлении взаимодействия с государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, организациями, физическими и юридическими лицами по вопросам контроля и дисциплинарного производства. Получается, что положения данного локального акта явно не способствуют целям контроля СРО КИ за своими членами и обеспечению порядка в рассматриваемой сфере деятельности.

Проблемой в данном случае является тот факт, что не во всех случаях органы прокуратуры могут самостоятельно выявить нарушение законодательства со стороны кадастровых инженеров с целью последующего привлечения их к ответственности, о чем говорит немногочисленная вышеприведенная судебная статистика по привлечению кадастровых

инженеров к административной ответственности. Состав административного правонарушения, установленный ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, является формальным и возложение ответственности за совершение данного правонарушения не связано с причинением вреда, наступлением каких-либо последствий.

Существенная угроза охраняемым правоотношениям может проявляться не только в наступлении каких-либо материальных последствий, но и в пренебрежительном отношении субъекта правоотношений (кадастрового инженера) к исполнению предписанных ему действующим законодательством обязанностей, а также игнорировании требований закона.

Кадастровый инженер, совершая противоправный административный проступок, путем внесения заведомо ложных сведений в документы, необходимые для кадастрового учета, посягает на установленный порядок ведения ЕГРН, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и правила кадастровой деятельности, которые имеют цель обеспечивать контроль за состоянием фонда недвижимого имущества.

Анализ судебной практики по обжалованию постановлений о привлечении кадастровых инженеров к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное ч. 4 ст. 14.35 КоАП Российской Федерации показывает, что в основном основаниями привлечения к административной ответственности являлось внесение в подготавливаемые документы недостоверных сведений либо искажение сведений об объектах недвижимости.

Так, например, кадастровым инженером был подготовлен технический план здания, в разделе «Характеристики здания» которого в качестве назначения здания указано – «Жилой дом». Однако, как было установлено судом, объект недвижимости на момент подготовки технического плана не мог использоваться для проживания граждан, а, следовательно, представлял собой объект незавершенного строительства. Поскольку перед подготовкой технического плана кадастровый инженер выезжал к месту нахождения

объекта и производил его внешний осмотр, то, согласно выводу суда, указанное обстоятельство, опровергает доводы жалобы о том, что при осмотре объекта кадастровый инженер мог, заблуждаясь, принять его за оконченный строительством жилой дом, и подтверждает, что при подготовке технического плана кадастровый инженер осознавал, что вносит в него недостоверные сведения, а значит действовал умышленно.

Указание в плане на то, что «по объекту ведутся ремонтные работы», суд расценил как подтверждение осведомленности кадастрового инженера о непригодности объекта для проживания и выражение его стремления скрыть действительное положение дел. Таким образом, составив технический план здания и внося в этот план сведения о том, что здание является жилым домом, – кадастровый инженер внес в технический план ложные сведения, что явилось основанием для применения к нему мер административной ответственности [13].

Распространенным правонарушением является использование кадастровыми инженерами недостоверных сведений о пунктах государственной геодезической сети. Зачастую кадастровые инженеры на момент изготовления межевого плана не имеют актуальных выписок из каталога геодезических пунктов системы координат, а используют сведения, полученные им ранее из федерального картографо-геодезического фонда. На момент проведения кадастровых работ по изготовлению межевого плана у кадастрового инженера должна быть актуальная выписка из каталога геодезических пунктов системы координат.

В случае использования сведений из ранее предоставленной выписки, считается, что сведения в раздел «исходные данные» межевого плана внесены им незаконно. Суды, установив факт, что с соответствующим заявлением о предоставлении сведений координат о пунктах государственной геодезической сети в системе координат СК-<...> кадастровый инженер в адрес Управления Росреестра не обращался и данные сведения ему выданы не были, признают что допущенные нарушения

повлекли предоставление кадастровым инженером недостоверных сведений в орган кадастрового учета, что служит основанием для привлечения его к административной ответственности по ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ [7; 14].

По результатам анализа судебной практики определено, что мировые судьи, уполномоченные рассматривать дела данной категории (абз. 6 ч. 3 ст. 23.1 КоАП РФ), должны в судебном акте о привлечении к административной ответственности отразить какие конкретно сведения, не соответствующие действительности, были внесены кадастровым инженером в документы, необходимые для проведения кадастрового учета недвижимости.

Судьей также должна быть дана оценка умыслу кадастрового инженера на внесение заведомо ложных сведений в документы. Кроме того, при рассмотрении дела судья обязан исходить из требований презумпции невиновности кадастрового инженера. Указанные процессуальные нарушения могут являться основаниями к отмене постановления о привлечении к ответственности. В тоже время, если ошибка при выполнении кадастровых работ допущена кадастровым инженером неумышленно, то его действия не могут быть квалифицированы как административное правонарушение. Так, при рассмотрении жалобы кадастрового инженера на постановление мирового судьи о привлечении к административной ответственности, судья районного суда пришел к выводу об отсутствии состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ и вынес решение об отмене постановления мирового судьи и прекращении производства по делу об административном правонарушении в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ.

Основанием для принятия указанного решения послужил тот факт, что действовавшие на момент совершения правонарушения – 23.09.2016 г. нормативные требования к форме и содержанию сведений межевого плана не предусматривали необходимость указания сведений о зданиях, сооружениях или объектах незавершенного строительства в случае, если таким объектам не присвоены кадастровые номера или ранее присвоенные государственные



учетные номера. При данных обстоятельствах суд сделал вывод, что кадастровым инженером не нарушены требования федерального законодательства действовавшего на момент совершения правонарушения, что исключает привлечение его к административной ответственности.

В этом же деле суд отметил, что прокурор, обращаясь в суд с требованием о привлечении кадастрового инженера к административной ответственности и составляя постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, не предоставил достаточных и веских доказательств, свидетельствующих, что в подготовленный межевой план внесены заведомо ложные сведения в части отсутствия на земельных участках объектов капитального строительства.

Отдельными учеными также совершенно обоснованно замечено, что на практике у прокуроров возникают проблемы при возбуждении таких дел. Поскольку постановление прокурора является основанием для возбуждения дел по ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, то при их составлении прокурорам необходимо уделить повышенное внимание на обязательное отражение нарушенных кадастровым инженером положений нормативных правовых актов.

Административная ответственность кадастровых инженеров имеет свои особенности. Эти особенности во многом связаны с возбуждением дел об административной ответственности за правонарушения, предусмотренные частью 4 статьи 14.35 КоАП Российской Федерации, и порядком рассмотрения дел данной категории.

В условиях недостаточной правоприменительной практики применения норм об административной ответственности к кадастровым инженерам, за рассматриваемые правонарушения, не позволяет четко определить факторы и подходы судебных инстанций вопросам привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности. Не решается главная проблема, заключающаяся в неотвратимости применения к ним мер административной ответственности, что, как следствие, приводит к росту дел

связанных с оспариванием решений органа регистрации прав о приостановлении (отказе) кадастрового учета.

В то же время, имеющаяся немногочисленная правоприменительная практика позволяет сделать вывод, что в целях единообразного комплексного применения положений законодательства об административной ответственности к кадастровым инженерам необходимы системное изучение этой практики, ознакомление с её результатами как прокуроров и должностных лиц органов государственного земельного надзора, так и всё профессиональное сообщество кадастровых инженеров. При этом следует помнить, что именно преодоление выявленных проблем будет способствовать совершенствованию процессов государственного кадастрового учета недвижимости.

### **Тема 3**

## **ПРАКТИКА СУДЕБНОГО И ДОСУДЕБНОГО ОСПАРИВАНИЯ РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ.**

**Изучить:**

### ***Обжалование решения о приостановлении***

Решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (в случаях, если Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» допускает возможность осуществления кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном

Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в апелляционную комиссию, созданную при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и нормативно-правовое регулирование в указанных сферах, его территориальных органах в установленном настоящей статьей порядке. При этом обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Для обжалования решения о приостановлении лицом, указанным в части 1 настоящей статьи, в апелляционную комиссию в течение тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении представляется заявление об обжаловании решения о приостановлении. Соответствующее заявление представляется в апелляционную комиссию по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении, в письменной форме при личном обращении, посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере

кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

Апелляционная комиссия формируется органом регистрации прав в каждом субъекте Российской Федерации. В состав апелляционной комиссии включаются по три представителя соответственно от органа регистрации прав и национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, которые подлежат ротации один раз в два года.

Положение о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, перечень и формы документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Председатель апелляционной комиссии и его заместитель должны иметь усиленную квалифицированную электронную подпись.

Заявление об обжаловании решения о приостановлении, представленное с нарушением требований, установленных частями 1 и 2 настоящей статьи, не принимается к рассмотрению апелляционной комиссией, о чем в течение трех рабочих дней информируется лицо, представившее такое заявление.

При рассмотрении заявления об обжаловании решения о приостановлении апелляционной комиссией оценивается обоснованность принятия органом регистрации прав решения о приостановлении (наличие оснований для принятия такого решения, установленных статьей 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

При необходимости апелляционная комиссия запрашивает в органах государственной власти, в том числе в органе регистрации прав, а также в органах местного самоуправления, организациях и у физических лиц (кадастровых инженеров) необходимые для принятия решения по результатам рассмотрения заявления об обжаловании решения о

приостановлении документы, материалы и информацию. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является выполнивший кадастровые работы кадастровый инженер, по запросу апелляционной комиссии бесплатно в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения соответствующего запроса обеспечивает проведение экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам, рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовку по ее результатам заключения.

В рамках экспертизы проводится проверка на предмет наличия допущенных кадастровым инженером в документах, подготовленных таким кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, ошибок либо их отсутствия, а также на предмет наличия допущенных кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ нарушений требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений либо отсутствия таких нарушений. Заключение, подготовленное по результатам проведения указанной экспертизы, должно содержать подробное описание проведенной проверки и включать обоснованные выводы в отношении предмета проведения экспертизы, в том числе ссылки на соответствующие положения настоящего Федерального закона №221, № 218.

Апелляционная комиссия уведомляет заинтересованных лиц о поступлении заявления об обжаловании решения о приостановлении, времени и месте его рассмотрения по адресам их электронной почты в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, предусмотренными пунктом 7 части 3 статьи 9 ФЗ 218-ФЗ, в случаях и в порядке, которые установлены положением о порядке формирования и работы апелляционной комиссии. Указанные заинтересованные лица вправе присутствовать на соответствующем заседании апелляционной комиссии.

Положение о проведении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам, рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовке по ее результатам заключения утверждается национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В случае, если принятие решения о приостановлении признано апелляционной комиссией обоснованным (соответствующим основаниям, 218-ФЗ, в том числе не отраженным в решении о приостановлении), ею принимается решение об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении.

В решении об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для принятия этого решения, с обязательной ссылкой на соответствующие положения настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений. Апелляционная комиссия, принявшая решение об отклонении указанного заявления, в течение одного рабочего дня со дня его принятия информирует лицо, представившее заявление об обжаловании решения о приостановлении, о принятом решении.

В случае, если принятие решения о приостановлении признано апелляционной комиссией необоснованным (не соответствующим основаниям, указанным в статье 26 218-ФЗ) и отсутствуют иные основания, указанные в статье 26 218-ФЗ (не отраженные в решении о приостановлении), для принятия решения о приостановлении, апелляционной комиссией принимается решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении. Решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении

является основанием для осуществления кадастрового учета в порядке и в сроки, которые установлены 218-ФЗ. Течение срока, установленного частью 1 статьи 16 218-ФЗ, начинается со дня поступления в орган регистрации прав решения об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении. При этом часть срока, истекшая до принятия органом регистрации прав решения о приостановлении, не засчитывается в новый срок.

В решении об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для принятия этого решения, с обязательной ссылкой на соответствующие положения настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений. Апелляционная комиссия, принявшая решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении, направляет это решение в течение одного рабочего дня со дня его принятия в орган регистрации прав, принявший решение о приостановлении, а также информирует лицо, представившее заявление об обжаловании решения о приостановлении, о принятом решении. Данное решение направляется в указанный орган в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью председателя или заместителя председателя соответствующей апелляционной комиссии.

Решение об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении или решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении должно быть принято апелляционной комиссией в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления об обжаловании решения о приостановлении в апелляционную комиссию. Резолютивная часть решения апелляционной комиссии объявляется на ее заседании в день принятия апелляционной комиссией соответствующего решения.

Повторная подача заявления об обжаловании решения о приостановлении в отношении одного и того же решения органа регистрации прав не допускается.

#### **Тема № 4**

### **ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Изучить:**

#### ***1. Понятие технических и реестровых ошибок***

Исправление технических ошибок в кадастровых сведениях осуществляется органом кадастрового учета по месту учета объекта недвижимости в срок не более чем пять рабочих дней со дня обнаружения таких ошибок, поступления в орган кадастрового учета заявления об исправлении технической ошибки или соответствующего решения суда.

Основанием для исправления реестровой ошибки являются:

– представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) документы, необходимые для кадастрового учета изменений объекта недвижимости;

– вступившее в законную силу решение суда об исправлении реестровой ошибки.

При обнаружении технической или ошибки органом кадастрового учета должностное лицо, выявившее такую ошибку, составляет протокол выявления технической (реестровой) ошибки. В протоколе выявления технической (реестровой) ошибки указываются дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ЕГРН сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки. Протокол выявления технической (реестровой) ошибки заверяется подписью уполномоченного на принятие решений должностного лица органа кадастрового учета.



На основании решения уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки и документов, содержащих новые значения подлежащих исправлению кадастровых сведений, либо на основании решения суда новые сведения вносятся в Реестр.

Для исправления ошибок в ЕГРН необходимо предоставить следующие документы:

- заявление об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, составленное по форме приложения к приказу Минэкономразвития России от 13.04.2009 № 125, либо обращение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости.

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя.

- иные предусмотренные Законом документы, необходимые для исправления ошибок.

Воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН, является кадастровой ошибкой. При этом Законом о кадастре не установлено ограничений в отношении характера сведений государственного кадастра недвижимости, содержащих данную ошибку. Таким образом, ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН и, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, несмотря на временный характер соответствующих сведений, также является кадастровой ошибкой.

Порядок устранения реестровой ошибки установлен в гл.7 218-ФЗ. В частности, если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в кадастр недвижимости, являются представленные документы (например, межевой план), ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений

соответствующего объекта недвижимости. При этом в соответствии с Законом о кадастре временный характер сведений ЕГРН не является основанием для принятия решений о приостановлении или об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, в том числе государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

В статье 25.2 Закона № 122-ФЗ установлен порядок регистрации ранее предоставленных (до введения в действие Земельного кодекса РФ) участков. Под эту статью подпадает большинство неоформленных участков, находящихся в правомерном владении граждан, а также субъектов бизнеса. Эта норма практически всегда перекликается со ст. 36 Земельного кодекса РФ, устанавливающей исключительное право на приватизацию земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках. Несмотря на наличие законного права оформить участок, находящийся в правомерном владении, гражданин (иной субъект) не сможет воспользоваться этим правом в полной мере, если выявится кадастровая накладка на смежный участок.

В соответствии с п. 2 ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственном регистрации недвижимости» кадастровый учет приостанавливается, если одна из границ участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, согласно кадастровым сведениям пересекает одну из границ другого участка. А ситуация, когда есть правоустанавливающий документ на землю, но сведения о ее границах не зафиксированы в кадастре, вряд ли устроит владельца. Ведь у соседа, участок которого, например, отмежеван с ошибкой, рано или поздно возникнет желание овладеть и частью соседнего участка, находящегося по документам в составе его границ. Иными словами, владелец участка, который не прошел процедуру государственного кадастрового учета из-за кадастровой наклейки, находится в очень уязвимом положении.

Кадастровая накладная может быть преодолена путем устранения ошибок в ЕГРН, порядок ведения которого регулируется ст. 61 Закона №

218-ФЗ. Статья подразумевает два варианта развития событий: устранение кадастровой накладки в административном порядке и через суд.

Устранение кадастровой накладки в административном порядке

Закон устанавливает исчерпывающий перечень ошибок:

- техническая ошибка органа кадастрового учета;
- воспроизводимая в кадастре ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в кадастр.

Если границы земли слетели из-за технической ошибки сотрудника органа, осуществляющего кадастровый учет, она исправляется элементарно. Из архива поднимается межевое дело и сверяется каталог координат, указанный в нем, с каталогом координат кадастрового паспорта земельного участка. После выявления расхождений это отражается в заявлении, подаваемом в орган кадастрового учета. Но такие случаи редки. Чаще встречаются так называемые воспроизведенные в кадастре ошибки, которые заложены землеустроителями на стадии проведения межевых работ и могли возникнуть как по вине землеустроителей, так и по вине граждан, обратившихся за проведением землеустройства.

И земельные участки, ранее предоставленные гражданам, и те, которые подпадают под действие ст. 25.3 Закона № 122-ФЗ, в большинстве своем не сопровождаются документацией, указывающей на их точные границы. Именно поэтому при отсутствии координат, устанавливающих границы предоставления участка, и при отсутствии координат в кадастре смежных землепользователей межевик при подготовке межевого плана учитывает естественную либо искусственную межу, а иногда просто ссылается на предоставленную гражданином информацию, которую невозможно проверить.

Ошибка могла возникнуть и по вине межевика из-за отсутствия квалификации, отказа оборудования, а также из-за неподготовленного теодолита, к которому привязывается межуемый земельный участок.

Такую ошибку можно устранить, подав заявление в орган кадастрового учета, признав факт ошибки, зафиксированный, например, в заключении межевика, выполнявшего работы по землеустройству, и скрепленный печатью организации. Ситуацию усугубляет и то, что административный порядок устранения кадастровой ошибки изначально подразумевает отсутствие спора о праве, то есть когда оба владельца смежных участков согласны устранить реестровую ошибку и документально установить смежную границу.

## ***2. Исправление реестровой ошибки через суд***

Практика показывает, что в большинстве случаев земельные споры между соседями о смежной границе носят непримиримый характер и, следовательно, подлежат разрешению в порядке ст. 61 Закона № 218-ФЗ, предусматривающего решение суда в качестве основания для исправления кадастровой ошибки.

Перечислим основания для судебного разбирательства.

1. Отказ органа, осуществляющего кадастровый учет, совершить по заявлению владельца участка действия по устранению кадастровой ошибки. Очевидно, что при потенциальном нежелании землеустроителя-межевика признавать факт допущенной им ошибки и при наличии спора с правообладателем смежного участка отказ получить несложно. По формальным обстоятельствам орган, осуществляющий кадастровый учет, подготовит документ с указанием оснований для отказа в устранении кадастровой ошибки в срок, не превышающий месяц. Если же будет запущена процедура проведения экспертизы по основаниям, указанным в заявлении гражданина, дело может затянуться.

2. Отказ органа, осуществляющего кадастровый учет, совершить действия по кадастровому учету в отношении земельного участка вследствие выявленной кадастровой накладки. В этом случае оспариваться будет право владельца смежного участка на часть территории, которая, по мнению

заявителя, оказалась в составе границ смежного участка с нарушением прав и законных интересов заявителя. Такой подход также требует времени на подачу межевого плана в орган кадастрового учета и получение отказа.

3. Заключение кадастрового инженера. В кругах добросовестных землеустроителей сложилась практика устного извещения заказчика межевых работ о том, что на стадии подготовки межевого плана выявлена кадастровая накладка со смежным участком.

Но кадастровый инженер как лицо, квалифицированное, лицензированное и аттестованное на проведение кадастровых работ, может подготовить письменное извещение о выявлении кадастровой накладки межуемого земельного участка и смежного участка в форме заключения. Как показывает практика, это самый быстрый способ инициировать судебный процесс.

*Что заявлять в суде*

Рассмотрим важный момент – объем заявленных требований.

Суд нельзя просить принять решение об устранении кадастровой накладки. Ведь исправить можно только кадастровую ошибку, которая устраняется путем проведения соответствующей экспертизы, организуемой территориальным отделом органа, осуществляющего кадастровый учет. Кадастровая ошибка исправляется на основании вступившего в законную силу решения суда о ее исправлении. Поэтому необходимо просить суд признать факт кадастровой ошибки, допущенной при проведении кадастрового учета смежного участка, и доказывать его. То есть в заявлении нужно указать, что в ходе выполнения кадастровых работ по подготовке межевого плана выявлено пересечение границ вновь формируемого земельного участка с границей ранее сформированного, что послужило препятствием в осуществлении кадастрового учета вновь сформированного участка.

Кроме того, надо указать вероятные причины ошибки, например, несоблюдение при проведении кадастровых работ по ранее

сформированному земельному участку процедуры согласования местоположения формируемого участка с гражданином, обладавшим смежным участком. Можно указать, что не учтены координаты границ смежного участка, существовавшие на местности более 15 лет, фактически закрепленные искусственной межей (забором).

Обязательно нужно отметить, что ошибка, допущенная межевиками в ходе кадастровых работ, воспроизведена в государственном кадастре недвижимости, что выражено в фиксировании в нем ошибочных координат характерных точек границ участка.

Предусмотрено, что при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на участок, а при отсутствии такого документа – из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ участка при его образовании. Если документы отсутствуют, границами участка являются границы, существующие на местности более 15 лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Подытожить изложенные факты следует выводом: воспроизведенная кадастровая ошибка в отношении местоположения границы смежного участка считается препятствием в осуществлении кадастрового учета, а значит, препятствием в осуществлении законного права на оформление земельного участка.

Необходимо заявлять также требование внести изменения в ЕГРН, причем такие, которые бы устраняли кадастровую накладку. При удовлетворении этого требования суд должен сформулировать решение таким образом, чтобы оно было исполнимо. Вариант первый: на стадии судебного разбирательства заявитель подает ходатайство о проведении экспертизы, заключение которой и ляжет в основу судебного решения. Вариант второй: заявитель заранее обращается к кадастровому инженеру,

выполнявшему по его просьбе подготовку межевого плана и выявившему кадастровую накладку, с просьбой подготовить еще одно заключение, а именно заключение о возможности устранения кадастровой наклейки.

При положительном окончании судебного разбирательства именно каталог координат, предложенный кадастровым инженером в заключении о возможности устранения кадастровой наклейки, может быть использован судом при подготовке резолютивной части решения.

### *Стороны судопроизводства*

Истец (заявитель) – правообладатель земельного участка, в отношении которого невозможно проведение государственного кадастрового учета из-за выявления кадастровой наклейки.

В качестве ответчика можно привлечь:

- 1) правообладателя смежного участка, границы которого были зафиксированы в государственном кадастре недвижимости путем воспроизведения ошибки, допущенной при проведении землеустроительных работ;
- 2) орган, осуществляющий государственный кадастровый учет;
- 3) организацию (кадастрового инженера), осуществлявшую межевание и допустившую кадастровую ошибку.

В качестве третьих лиц можно привлечь:

- 1) кадастрового инженера, выявившего кадастровую накладку;
- 2) орган, осуществляющий кадастровый учет (если он не привлечен в качестве ответчика);
- 3) правообладателя смежного земельного участка (если он не привлечен в качестве ответчика).

Если объем заявленных требований сводится к исправлению сугубо технической ошибки, допущенной межевой организацией и воспроизведенной в государственном кадастре недвижимости, и не привязывается к каким-либо неправомерным действиям правообладателя

смежного участка, то суд может рассмотреть дело без привлечения смежного землепользователя. Но смежный землепользователь – владелец ранее учтенного земельного участка при получении информации об изменении кадастровых границ своего участка может заявить ходатайство о восстановлении пропущенного по уважительным причинам срока обжалования судебного решения на том основании, что вступившее в силу законное решение суда затрагивает его права и законные интересы.

Итак, суд:

- 1) признает кадастровую ошибку;
- 2) исправляет реестровую ошибку путем корректировки координат характерных точек границ ранее учтенного участка с указанием координат корректируемых точек, а также вновь образуемых;
- 3) обязывает орган, осуществляющий кадастровый учет, внести соответствующие изменения в ЕГРН;
- 4) обязывает орган, осуществляющий кадастровый учет, произвести кадастровый учет в отношении вновь образуемого земельного участка и выдать гражданину кадастровый паспорт земельного участка.

Таким образом, по завершении процесса на руках у заявителя должно быть решение суда, которое необходимо исполнять.

Есть одна тонкость: орган, осуществляющий кадастровый учет, не может просто взять и поменять координаты ранее учтенного земельного участка, поскольку решение суда – это обязанность внести изменения, которые должны вноситься в ЕГРН, то есть путем подачи межевого плана. Конечно, правообладатель ранее учтенного участка, границы которого корректируются, не заинтересован в исполнении решения суда. Кроме того, при постановке вопроса, когда «смежник» привлекается в качестве третьего лица либо вовсе не привлекается, суд не вправе принудительно возложить на него обязанность исполнять судебный вердикт.

Тем не менее правообладатель вновь образуемого участка, имея на руках решение суда, может смело обращаться в любую межевую



организацию с просьбой изготовить межевой план смежного участка в границах координат, указанных в решении суда. Именно для этого еще на стадии подготовки к судебному разбирательству в заключение кадастрового инженера о возможности устранения кадастровой накладки включается возможный каталог координат обоих смежных участков, при котором не образуется накладки и который был положен в основу резолютивной части судебного решения.

Межевой организации при подготовке межевого плана смежного участка, границы которого откорректированы судом, не нужно даже выезжать на местность: характерные точки координат границ, обычно фиксируемых специальным оборудованием при выезде на объект, уже установлены судом и не подлежат изменению.

Правообладателю вновь образуемого участка необходимо в соответствии с тем же решением суда изготовить межевой план участка, но уже по новым координатам, обозначенным в резолютивной части решения суда.

Заключительной стадией будет обращение в орган, осуществляющий кадастровый учет, и подача двух межевых планов: смежного участка, границы которого корректируются, и собственного вновь образуемого участка с обязательным приложением копии решения суда. Первым межевым планом корректируем границы смежного участка, устраняя накладку, вторым производим государственный кадастровый учет вновь образуемого участка пострадавшего собственника.

Изложенные в статье пути разрешения проблемы кадастровых накладок не являются однозначными. На каждый конкретный случай могут влиять самые разные обстоятельства, например, целевое назначение участка, вид собственности (муниципальная или государственная), специфика субъекта, в ведении которого находится земля (национальный парк, военное ведомство и т.д.), различные полосы отвода или государственные обременения. Но, несмотря ни на что, отстаивать и защищать права на

земельный участок, находящийся в правомерном владении, нужно и можно, используя все средства, не противоречащие закону.

Если все границы ранее учтенного участка смежные с одним или более участками, которые в установленном порядке прошли процедуру государственного кадастрового учета, корректировка спорной границы без изменения площади смежного ранее учтенного участка невозможна. Поэтому, прежде чем затевать судебное разбирательство, необходимо убедиться (в этом может помочь кадастровый инженер), что откорректировать границы смежного ранее учтенного участка можно без изменения его площади. Если площадь смежного участка уменьшается, налицо спор о праве, поскольку уменьшение площади участка влечет уменьшение его стоимости.

Имеются в виду участки, подпадающие под действие п. 9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона № 122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заключение кадастрового инженера (для обращения в суд)

Заключение, которое станет основанием для обращения в суд, должно содержать:

- полное наименование кадастрового инженера;
- данные о земельном участке, в отношении которого проводятся землеустроительные работы;
- сведения о заказчике работ;
- данные о ранее учтенном земельном участке, на который накладывается межуемый земельный участок, с указанием его кадастрового номера;

– ссылку на выписку, предоставляемую органом кадастрового учета в виде сведений о существующих в государственном земельном кадастре границах земельных участков кадастрового квартала, в котором расположен межуемый земельный участок.

Важным дополнением к текстовой части заключения кадастрового инженера может стать приложение в виде графического дополнения, визуализирующее накладку. Оно может содержать каталог координат смежного участка, каталог координат межуемого участка, каталог координат накладки.