

# АНАЛИЗ ОБОСНОВАННОСТИ ОТКАЗОВ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЙ, ПРИНИМАЕМЫХ ОРГАНАМИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Антонов Дмитрий Алексеевич,**

*руководитель Подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры»  
по Владимирской области*



В НП «Кадастровые инженеры» все больше приходит писем от членов Партнерства-кадастровых инженеров с просьбой прокомментировать обоснованность того или иного отказа, или приостановления кадастрового учета земельных участков. Для начала давайте обратимся к Федеральному закону от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и внимательно рассмотрим, в каких случаях, согласно вышеназванного закона, принимаются решения о приостановлении кадастрового учета, либо даётся отказ в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости. Часть 2 статьи 26 Закона о кадастре гласит, что осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы.

Вместе с тем, часть 3 статьи 26 Закона о кадастре уточняет: «Орган кадастрового учета при принятии в соответствии с пунктом 1,2 или 3 части 2 настоя-

щей статьи решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения (в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости, с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, или в отношении другого объекта недвижимости, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, и тому подобным)».

Особо надо отметить, что согласно части 4 статьи 26 Закона о кадастре: «решение о приостановлении должно содержать причину приостановления осуществления кадастрового учета с обязательной ссылкой на соответствующие положения части 2 настоящей статьи. Если такое решение принято в соответствии с пунктом 1, 2 или 3 части 2 настоящей статьи, в нем указываются обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин. Если решение о приостановлении принято в соответствии с пунктом 4 части 2 настоящей статьи, такое решение должно содержать указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления соответствующего кадастрового учета».

Срок принятия решений, установленный этим же Законом, составляет не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

Согласно части 2 статьи 27 Закона о кадастре: «Орган кадастрового учета принимает решение

об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

- 1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- 2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона;
- 3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;
- 4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;
- 5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;
- 6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;
- 7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица».

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

- размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;
- доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута
- одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта
- такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;
- в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган кадастрового учета поступили возра-

жения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

- площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на пять процентов.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

Согласно части 5 статьи 27 Закона о кадастре: «при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

1) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

2) при уточнении указанных границ нарушен установленный настоящим Федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с настоящим Федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора».

Давайте рассмотрим несколько примеров заключений экспертов по отказам или приостановлениям кадастрового учета земельных участков, поступивших от кадастровых инженеров-членов Партнерства.