



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (800) 551-65-85
Е-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001
2022/исх/ОО/0853 от 18.11.2022г.

Кадастровым инженерам
для учёта в работе

от

Саморегулируемой организацией "Кадастровые инженеры юга" совместно с Росреестром ведётся работа, направленная на снижение количества приостановлений по заявлениям о государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации права собственности.

Одними из оснований для приостановления государственного кадастрового учёта и/или государственной регистрации права собственности, в соответствии со статьёй 26 Федерального закона границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, в том числе населённого пункта, муниципального образования, либо границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств.

В соответствии со статьёй 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно статье 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Аналогичное положение содержится в статье 65 АПК РФ.

Из буквального толкования вышеуказанных норм в их взаимосвязи следует, что право на судебную защиту возникает у лица, чьи права, свободы и

законные интересы нарушаются или оспариваются. А факт нарушения (оспаривания) права подлежит доказыванию истцом.

Для обращения в суд правообладатели земельных участков сначала обращаются к кадастровым инженерам для оформления межевого плана, в разделе которого "Заключение кадастрового инженера" кадастровые инженеры обычно указывают, что межевой план подготовлен для последующего обращения в суд, потому что имеется пересечение границ земельного участка с другими земельными участками (населённого пункта, муниципального образования, территориальных зон, лесничеств).

Затем правообладатели земельных участков для предоставления суду доказательств нарушения своих законных прав, направляют межевой план в орган регистрации прав, получая уведомление о приостановлении государственного кадастрового учёта и/или государственной регистрации прав, которое прикладывают к исковому заявлению.

Данный досудебный порядок действий негативно сказывается на статистике кадастровых инженеров, поскольку устранение пересечения границ земельных участков с другими земельными участками (с границами населённого пункта, муниципального образования, территориальных зон, лесничеств) в таких случаях невозможно без судебного решения. После истечения срока приостановления государственного кадастрового учёта и/или государственной регистрации прав, орган регистрации прав принимает соответствующее решение об отказе в государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации прав, сведения о котором вносятся в Реестр кадастровых инженеров, который ведётся органом регистрации прав.

Статьёй 55 ГПК РФ установлено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно положениям статьи 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Досудебное письменное заключение специалиста, которым является каждый кадастровый инженер, является доказательством по гражданскому делу и подлежит оценке судом наравне с другими доказательствами.

При необходимости судебной защиты правообладателей земельных участков, для уменьшения количества приостановлений государственного кадастрового учёта и/или государственной регистрации прав, улучшения статистики кадастровых инженеров, Ассоциация рекомендует членам

организации при подготовке межевого плана для последующего обращения в суд, в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" указывать что межевой план подготовлен для обращения в суд, а не для направления в орган регистрации прав.

Дополнительно к межевому плану, подготавливаемому для обращения в суд, подготавливать заключение специалиста, обосновывающее факт пересечения границ земельного участка с другими земельными участками (с границами населённого пункта, муниципального образования, территориальных зон, лесничеств) и подтверждающее, тем самым, нарушение прав и законных интересов правообладателя земельного участка.

Письменное заключение специалиста необходимо подготавливать с учётом требований Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", подписывать от имени физического лица, со ссылкой на наличие у специалиста, подготовившего заключение, специальных познаний в области кадастровой деятельности (с приложением подтверждающих квалификацию документов).

Между тем, в процессе применения настоящей правовой позиции Ассоциации, выяснилось то, что заказчики кадастровых работ не желают обращаться в суд, обосновывая свои требования размером государственной пошлины, которая, по их мнению, при оспаривании в административном порядке решения органа регистрации прав о приостановлении регистрационных действий меньше, нежели при подаче заявления в порядке искового производства.

Итак. Защита нарушенных прав собственника объекта недвижимости в суде возможна двумя способами: в порядке административного производства (АПК РФ, КАС РФ) и в порядке искового производства (ГПК РФ, АПК РФ).

Если рассматривать первый способ, то он применяется для оспаривания решений органа регистрации прав при необоснованном приостановлении регистрационных действий, когда законных оснований для приостановления нет, но государственный регистратор, по тем или иным надуманным причинам, приостановил регистрационные действия.

В этом случае оспаривание решение органа регистрации прав (государственного регистратора) возможно в порядке административного судопроизводства (КАС РФ), или в порядке рассмотрения дел об оспаривании решений (действий) должностных лиц государственных органов (АПК РФ).

В первом случае размер госпошлины для физических лиц составит 300 руб., для организаций - 2 000 руб. Во втором случае, при подаче заявлений о признании ненормативного правового акта недействительным и о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными - для физических лиц (ИП) - 300 руб., для организаций - 3 000 руб.

В случае обращения в суд в порядке искового производства (с заключением специалиста), размер госпошлины составит (по искам, например, об

установлении границ ЗУ, об оспаривании результатов межевания, о признании и устранении реестровой ошибки, то есть не подлежащим оценке) для физических лиц - 300 руб., для организаций - 6 000 руб.

Таким образом, очевидно, что размер государственной пошлины по делам, касающимся объектов недвижимости, стоимость которых составляет сотни тысяч и миллионы рублей, не является определяющей.

Кроме этого, перед оспариванием решения органа регистрации прав в судебном порядке (по КАС РФ или АПК РФ), необходимо соблюсти процедуру обжалования решения о приостановлении в апелляционную комиссию, а это, как известно, дополнительное время.

Если при обращении в суд в порядке искового производства (АПК РФ, ГПК РФ), суд оставляет иск без движения по обстоятельствам, связанным с недоказанностью указанных в заключении специалиста фактов (пересечения или наложения границ земельных участков, наличия реестровой ошибки в документах, наличия нарушений при выполнении кадастровых работ), то такое определение может быть обжаловано в вышестоящие суды без взимания госпошлины.

Из вышесказанного следует, что направление заявления именно в порядке искового заявления с приложением в качестве доказательства нарушения прав заключения специалиста, является на взгляд Ассоциации, более эффективным. В этом случае кадастровые инженеры избегают лишних внеплановых проверок, связанных с приостановлением органом регистрации прав регистрационных действий по заявлениям правообладателей, направленным в целях искусственного получения доказательств для суда.

Безусловно выбор способа защиты нарушенных прав прерогатива собственника объекта недвижимости, однако Ассоциация рекомендует своим членам доводить настоящую позицию до заказчиков кадастровых работ.

О случаях необоснованного оставления судами без движения исковых заявлений (возврате исков), с приложенными заключениями специалистов, оформленными в соответствии с настоящей правовой позицией саморегулируемой организации, Ассоциация, для оказания содействия и создания единого подхода к оформлению, предлагает кадастровым инженерам уведомлять по адресу электронной почты: lkv@kades.ru.

Дополнительно напоминаем о возможности подготовки Ассоциацией досудебных заключений специалистов и судебных заключений экспертов в области кадастровой деятельности.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская