



Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»

О.А.Скуфинскому

(СРО «Кадастровые инженеры юга»)

пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116

Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65

rosreestr@rosreestr.ru

Е-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

2023/исх/О/0049 от 27.01.2023г.

от

Уважаемый Олег Александрович!

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) в рамках проведения методической работы, в том числе посредством проведения регулярных прямых эфиров в Telegram, поступил вопрос о ситуации, когда в процессе проведения процедуры согласования происходит смена собственника земельного участка.

В соответствии с частью 3 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Случай, а также круг лиц, участвующих в процедуре согласования, установлен статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

Проверка полномочий заинтересованных лиц или их представителей осуществляется кадастровым инженером при проведении согласования местоположения границ (пункт 1 части 11 статьи 39 Закона № 221-ФЗ).

Во исполнении части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке утверждены приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования).

Согласно пункту 88 Требований в графе «9» реквизита «1» Акта согласования указываются результаты согласования путем указания слов соответственно «согласовано», «представлены возражения» и заверяются подписью заинтересованного лица **с указанием даты**.

Таким образом, в Акте согласования фиксируется (при наличии) факт проведения согласования с заинтересованными лицами по состоянию на определенную дату.

При этом, на практике встречаются случаи, когда заказчик кадастровых, после получения результата кадастровых работ в виде межевого плана, не сразу обращается в орган регистрации прав.

В период с даты проведения согласования, зафиксированной в Акте согласования, до момента проведения правовой экспертизы может произойти смена собственника смежного земельного участка, т.е. ситуация, когда в Акте согласования указано лицо, являющееся заинтересованным на дату согласования, а в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения уже о новом заинтересованном лице.

При этом, факт и дата перехода права в ЕГРН зафиксирована, т.е. государственный регистратор располагает информацией о том, кто являлся заинтересованным лицом на дату проведения согласования.

Полагаем, что данное несоответствие не должно являться основанием для приостановления в соответствии с пунктом 49 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, т.к. влечет нарушения прав заинтересованного лица, являющегося собственником объекта недвижимости, в отношении которого проводились кадастровые работы.

Обращаем также внимание на возможную аналогию, содержащуюся в пункте 14 Требований – проверка действительности электронной цифровой подписи кадастрового инженера, подписавшего межевой план, проводится на момент подписания межевого плана, а не на дату проведения правовой экспертизы.

Ответ ожидается на электронный адрес info@kades.ru в сроки, установленные законодательством.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская

