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 (863) 303-34-65

E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

2021/исх/О/0524 от 25.08.2021

от

Уважаемый Олег Александрович!

Согласно пункту 21 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является случай, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.

При этом часть 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ устанавливает, что под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств понимается:

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

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

Вместе с тем, государственными регистраторами несмотря на указанную норму, принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии любого пересечения.

Так, например, одним из оснований принятия решения о приостановлении от 16.08.2021 № КУВД-001/2021-32677603/1 (далее – Решение) послужило то, что:

- образуемый земельный участок 64:21:130701:22:ЗУ1 не полностью входит в границы территориальной зоны «Зона рекреационного назначения» с номером 64:21-7.11 (площадь пересечения - 0.02 кв.м);

- образуемый земельный участок 64:21:130701:22:ЗУ1 не полностью входит в границы территориальной зоны «Общественно-деловая зона» с номером 64:21-7.77 (площадь пересечения - 822.29 кв.м.).

В данном случае специалистами Ассоциации установлено, что согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, включенной в состав Межевого плана, образуемый земельный участок ЗУ1 располагается в территориальной зоне с № 64:21-7.77. При этом площадь ЗУ1 составляет 822 кв.м. (при отсутствии округления - 822.31 кв.м.). Площадь наложения на территориальную зону с № 64:21-7.77 составляет 822.25 кв.м. по сведениям, полученным специалистами Ассоциации, и 822,29 кв.м. по сведениям, содержащимся в Решении.

Таким образом, по мнению Ассоциации, при комплексном рассмотрении ситуации необходимо говорить не о том, что ЗУ1 накладывается на территориальную зону с № 64:21-

7.77, а о том, что он частично выходит за ее пределы (на 0,06 кв.м. по сведениям Ассоциации и на 0,0,2 кв.м. по сведениям Решения).

Данная ситуация, равно как и ситуация с неполным вхождением в границы территориальной зоны «Зона рекреационного назначения» с номером 64:21-7.11 (площадь пересечения - 0.02 кв. м), в силу части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ не может считаться пересечением границ образуемого земельного участка и территориальных зон, о чем кадастровый инженер указывает в разделе "Заключение кадастрового инженера".

Просим Вас довести до государственных регистраторов положения части 11 статьи 22 218-ФЗ с целью исключения принятия решений, противоречащих законодательству.

Также просим дать оценку описанной ситуации именно Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, как органа нормативно-правового регулирования без пересылки в территориальное управления письма Ассоциации для подготовки ответа.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская

Кадастровые инженеры юга

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 030CADD6006AADD1AA478D8618319C168F
Владелец: Высокинская Галина Дмитриевна
Действителен: с 19.07.2021 по 19.07.2022