



Ошибки в ЕГРН которых нет

**Анализ решений о приостановлении
ГКУ п.20 и п. 49 ч.1 ст.26 Закона о регистрации**

**www.roskadaastre.ru
123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 32,
корпус 3 офис 10,
+7 (495) 518-93-19/20, info@roskadaastre.ru**

Федеральный закон от 17.06.2019 N 150-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Федеральным законом №150-ФЗ, внесены изменения в статью 61 Закона о регистрации (изменена часть 7 и добавлены части 6.1, 7.1.-7.4).

Согласно данным изменениям, орган регистрации прав (ОРП) при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки.

**Анализ количества принимаемых ОРП решений
о приостановлении государственного кадастрового учета
на основании положений пунктов 20 и 49 части 1 статьи 26 Закона о
регистрации и направленных в Ассоциацию**

**За 9 месяцев 2019 года было направлено 145 обращений, содержащих 13
570 решений о приостановлении кадастрового учета, из которых:**

- 1 503 решения о нарушении положений п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации
(11.08 % от общего количества),
- 279 решений о нарушении положений п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации
(2,06% от общего количества)

Архангельской области

Амурской области

Алтайского края

Брянской области

Белгородской области

Владимирской области

Волгоградской области

Воронежской области

Ивановской области

Иркутской области

Калужской области

Кировской области

Костромской области

Красноярского края

Краснодарского края

Курганской области

Магаданской области

Московской области

Нижегородской области

Новосибирской области

Орловской области

Омской области

Оренбургской области

Пермского края

Псковской области

Республики Адыгея

Республики Карелия

Республики Мордовия

Кабардино-Балкарии

Республики Крым

Республики Хакасия

Республики Чувашия

Ростовской области

Рязанской области

Самарской области

Свердловской области

Смоленской области

Ставропольского края

Томской области

Тульской области

Удмуртской Республики

Ульяновской области

Хабаровского края

Ханты-Мансийского округа-Югры

Челябинской области

Таким образом, под реестровыми ошибками орган регистрации прав подразумевает, в том числе наличие пересечений границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН п. 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

В действующем законодательстве нет четкого определения, что такое пересечение границ земельных участков.

Так, например, в части 11 статьи 22 Закона о регистрации указано, что понимается под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, тер зоны, лесничеств, лесопарков - наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, тер 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 муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка.

Письмо Минэкономразвития РФ от 6 ноября 2018 г. № 32226-ВА/Д23и

Несоответствие положениям части 1 статьи 43 Закона о регистрации может выражаться, в том числе, в случае если в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков.

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков - выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

При этом ни в законодательстве, ни в разъясняющих письмах не указывается, что **ошибкой не может считаться пересечение границ земельных участков, в значениях, не превышающих точность определения координат характерных точек границ земельных участков.**

Однако в настоящее время, орган регистрации прав любое значение пересечения границ земельных участков считает пересечением границ, а определенное местоположение ошибочным.

П. 49 части 1 статьи 26 Закона о регистрации

Наличие разрыва/нестыковки (чересполосицы) между границами уточняемого земельного участка и земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН орган регистрации прав квалифицирует как реестровую ошибку (п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

ЧЕРЕСПОЛОСИЦА – это расположение земельных участков одного хозяйства полосами попеременно с чужими участками.

Хотелось бы обратить внимание, что чересполосица упоминается в Земельном кодексе в случае образования земельных участков:

- в статье 11.9 – требования к образуемым и измененным земельным участкам (земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах);

- в ст. 39.27 ЗК РФ - перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в гос или муницип. собственности, между собой, в том числе для исключения чересполосицы;
- в ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в гос. или муницип. собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения, в том числе чересполосицы.

Однако орган ОРП вольно трактует понятие чересполосица, и любую нестыковку границ смежных участков считает чересполосицей, в том числе при уточнении местоположения границ земельных участков.

Вместе с тем, органом регистрации прав не принимается указанное в разделе «Заключение кадастрового инженера» обоснование местоположения границы уточняемого земельного участка в случае устранения чересполосицы между участками.

Таким образом, Ассоциация считает, что само по себе расхождение между значениями координат фактического местоположения смежной границы земельных участков и значениями координат, содержащимися в ЕГРН, при условии, что указанные значения находятся в пределах нормативно установленной погрешности, не свидетельствует о наличии ошибки в определении координат характерных точек границ земельного участка.

Спасибо за внимание!