

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

04.05.2023 № **14-12176/23**

на № _____ от _____

Об обобщении правоприменительной
практики

Руководителям
территориальных органов
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Уважаемые коллеги!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области¹ обобщена информация, поступившая из территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии², по вопросу возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при объединении группы земельных участков в случае, если границы (части границ) исходных земельных участков не являются общими, смежными друг к другу.

Всего в обсуждении приняли участие 24 территориальных органа Росреестра: Управление Росреестра по Новосибирской области, Управление Росреестра по Ярославской области, Управление Росреестра по Пензенской области, Управление Росреестра по Челябинской области, Управление Росреестра по Вологодской области, Управление Росреестра по Калининградской области, Управление Росреестра по Красноярскому краю, Управление Росреестра по Оренбургской области, Управление Росреестра по Воронежской области, Управление Росреестра по Ивановской области, Управление Росреестра по Свердловской области, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, Управление Росреестра по Тульской области, Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю, Управление Росреестра по Самарской области, Управление Росреестра по Республике Татарстан, Управление Росреестра по Республике Мордовия,

¹ Далее - Управление

² Далее – территориальные органы Росреестра

Управление Росреестра по Псковской области, Управление Росреестра по Москве, Управление Росреестра по Камчатскому краю, Управление Росреестра по Владимирской области, Управление Росреестра по Саратовской области, Управление Росреестра по Мурманской области, Управление Росреестра по Брянской области.

В ходе обсуждения проанализированы вопросы, возникающие в процессе правоприменения территориальными органами Росреестра положений ст. 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации³, а именно: допустимость объединения группы земельных участков в случае, если часть из группы не является смежной друг к другу, но при этом между земельными участками имеется один или несколько участков, участвующих в объединении, посредством которых все участки соединяются друг с другом.

Согласно ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и ч. 2 ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁴, земельные участки являются смежными в случае, если часть границы одного земельного участка одновременно является общей частью границы другого земельного участка.

Большинством территориальных органов Росреестра (20) высказано мнение о возможности объединения группы земельных участков в один этап при условии, если хотя бы одна граница исходного земельного участка является общей границей другого участка, и при условии, что все земельные участки, вовлеченные в процедуру объединения, выступают смежными по отношению друг к другу.

В результате такого объединения внутренние, то есть общие части границ прекращают свое существование, а внешние части границ исходных земельных участков образуют границу нового земельного участка.

Такой позиции придерживаются Управление Росреестра по Новосибирской области, Управление Росреестра по Ярославской области, Управление Росреестра по Пензенской области, Управление Росреестра по Челябинской области, Управление Росреестра по Вологодской области, Управление Росреестра по Калининградской области, Управление Росреестра по Красноярскому краю, Управление Росреестра по Оренбургской области, Управление Росреестра по Воронежской области, Управление Росреестра по Ивановской области, Управление Росреестра по Свердловской области, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, Управление Росреестра по Тульской области, Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю, Управление Росреестра по Самарской области, Управление Росреестра по Республике Татарстан, Управление Росреестра по Республике Мордовия, Управление Росреестра по Псковской области, Управление Росреестра по Москве, Управление Росреестра по Владимирской области.

По мнению вышеуказанных территориальных органов Росреестра, оснований для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий, предусмотренных ст. 26 Закона о регистрации в данном случае не имеется.

При этом, территориальными органами Росреестра отмечается, что при проведении кадастровых работ должны быть соблюдены требования, установленные ст. ст. 11.2, 11.9 ЗК РФ, в частности: соответствие видов разрешенного использования земельных участков, наличие соглашения собственников об образовании земельного участка, соответствие градостроительным регламентам,

³ Далее – ЗК РФ

⁴ Далее – Закон о регистрации

недопустимость пересечения границ территориальных зон и т.д. Также площадь образуемого земельного участка должна совпадать с суммой площадей исходных земельных участков.

В свою очередь, Управлениями Росреестра по Камчатскому краю, по Саратовской области, по Мурманской области, по Брянской области выражено согласие с позицией Управления о необходимости поэтапного объединения группы участков, чтобы каждое последующее объединение попадало под требования ст. 11.6 ЗК РФ, поскольку в рассматриваемой ситуации необходимо исходить из прямого, буквального содержания положений законодательства.

Данными территориальными органами высказано мнение о том, что осуществление учетно-регистрационных действий в отношении объединяемой группы земельных участков, часть из которых не являются смежными друг к другу, невозможно.

Вместе с тем, по обсуждаемому вопросу поступила позиция Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра от 10.04.2023 № 13-00320/23 в ответ на обращение СРО Ассоциация «ОКИС» от 19.03.2023 № 23-666 (вх. № ОГ-6710/23 от 22.03.2023), согласно которой объединение группы земельных участков, расположенных последовательно, должно осуществляться в один этап. Отсутствие общих частей границ крайних земельных участков при наличии смежных частей границ с иными земельными участками, участвующими в объединении, не является препятствием для осуществления учетно-регистрационных действий.

Таким образом, с учетом позиции Росреестра и большинства территориальных органов, полагаем, что в обсуждаемой ситуации препятствий для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, при отсутствии иных оснований для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий, предусмотренных ст. 26 Закона о регистрации, не имеется.

Судебной практики по анализируемым вопросам в территориальных органах Росреестра, участвующих в обсуждении, не имеется.

Выражаем благодарность коллегам за участие в рассмотрении поставленного вопроса.

Приложение: файл «Письмо Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра», pdf, 623 620 байт.

Исполняющая обязанности
заместителя руководителя



Ю.В. Яхненко