

**Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 октября 2023 г. N 14-9191-ТГ/23 Об основаниях для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права при наличии пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено иное заявление**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями граждан, юридических лиц, территориальных органов Росреестра по вопросу, касающемуся наличия (отсутствия) оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права при наличии пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено иное заявление, сообщает.

Перечень оснований приостановления учетно-регистрационных действий установлен статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Так, согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ).

В этой связи пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, не является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении этих земельных участков по основанию, предусмотренному пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.

При этом, учитывая пункты 18, 19 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241:

при поступлении документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделок с объектом недвижимости содержащиеся в них сведения об объекте недвижимости и подлежащих государственной регистрации правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках загружаются в федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН); такие сведения считаются "формируемыми", не являются сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и используются только для принятия решения об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе пространственного анализа местоположения объекта недвижимости (проводимого с использованием сведений ЕГРН и картографической основы ЕГРН), выявления противоречий между заявленными правами и зарегистрированными правами;

на основе указанных в пункте 18 Порядка сведений также формируются сведения о правопритязаниях, в которых в том числе указываются:

- слова "Принято заявление о" либо "Поступили документы для", далее соответственно слова "государственном кадастровом учете и государственной регистрации", или "государственном кадастровом учете", или "государственной регистрации";
- вид регистрационно-учетного действия, для совершения которого представлено заявление (документы);
- дата и время с точностью до минуты приема документов, номер книги учета входящих документов и номер записи в данной книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы.

Учитывая изложенное, принимая во внимание положения действующего законодательства, если в рамках проведения правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, государственным регистратором прав, исходя из содержащихся во ФГИС ЕГРН "формируемых" сведений, выявлено наличие пересечений границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено иное заявление, окончательные решения об осуществлении учетно-регистрационных действий (отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий) по указанным заявлениям принимаются государственным регистратором прав в порядке очередности представления таких заявлений, в том числе в случае, если по иным основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, по заявлению, представленному ранее, государственным регистратором прав принято решение о приостановлении учетно-регистрационных действий, учетно-регистрационные действия по заявлению, представленному позже, должны быть также приостановлены.

При этом необходимо отметить, что пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, на наш взгляд, может свидетельствовать о наличии земельного спора, который в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 15 статьи 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова