

УДК 347

Г.Л. Землякова

**АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О СНЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВОГО УЧЕТА<sup>1</sup>**

Необходимость в снятии земельного участка с кадастрового учета может быть обусловлена различными факторами. Нередко правообладатели земельных участков сталкиваются с проблемой невозможности уточнения их границ из-за пересечения с границами других земельных участков, в том числе не имеющих собственников, или, например, собственник несуществующего фактически земельного участка не может реализовать свои права и обязанности в отношении него. Соответственно, снятие с кадастрового учета спорных земельных участков в указанных случаях могло бы решить проблему. Однако законодательство, регулирующее данную сферу отношений, часто не позволяет снять с кадастрового учета спорный земельный участок и тем самым защитить свои права заинтересованным лицам. В статье проанализирована судебная практика по вопросам снятия земельных участков с кадастрового учета, рассмотрены наиболее типичные ситуации и выработаны рекомендации по выбору надлежащих способов защиты прав заинтересованными лицами.

*Ключевые слова:* отказ в снятии земельных участков с кадастрового учета, незаконные действия органа регистрации прав, пересечение границ земельных участков, двойной кадастровый учет, государственная регистрация прав, правообладатель земельного участка.

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-5-720-728

В соответствии с действующим законодательством кадастровый учет осуществляется в связи с образованием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости (чч. 3, 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)).

Согласно п. 33 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с данным законом.

В Законе о регистрации предусмотрены следующие случаи, когда земельный участок может быть снят с кадастрового учета и/или сведения о нем могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН):

– земельный участок, образованный из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена и в течение пяти лет на который не осуществлена государственная регистрация права, снимается с кадастрового учета *органом регистрации прав* (пп. 14, 15 ст. 41);

– земельный участок, образованный на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, права на который не зарегистрированы в ЕГРН по истечении трех лет со дня осуществления его кадастрового учета, снимается с кадастрового учета по решению *регистратора прав*, а до истечения трех лет – *по заявлению лица*, на основании заявления которого учет был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда (ч. 11 ст. 60);

– лесной участок, имеющий пересечение границ с границами *земельного участка*, права на который *возникли* до 1 января 2016 года, или образуемого под объектом недвижимости, права на который *возникли* до указанной даты, снимается с учета *органом регистрации прав* и *регистрируется прекращение прав* на него на основании *заявления и документов*, представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на *земельный участок*, если будет установлено, что лесной участок находится в пределах границ этого *земельного участка* или сведения о его площади совпадают со сведениями о площади *земельного участка* на девяносто пять и более процентов (ч. 11 ст. 60.2);

– лесной участок, имеющий пересечение границ с границами *земельного участка*, права на который *зарегистрированы* до 1 января 2016 г., или участка, подпадающего под «дачную амнистию», и сведения о площади лесного участка совпадают со сведениями о площади *земельного участка* на девяносто пять и более процентов, *снимается с кадастрового учета органом регистрации прав* и *реги-*

<sup>1</sup> Данная работа выполнена при информационной поддержке СПС «КонсультантПлюс».

стрируется прекращение прав на него при устранении реестровой ошибки в отношении таких земельных участков (ч. 11 ст. 60.2);

– пересекающийся лесной участок, не имеющий точных границ, на который не зарегистрировано права частных лиц, сведения о котором были внесены в ЕГРН ранее сведений об иных лесных участках в случае совпадения сведений об их площади на девяносто пять и более процентов, может быть снят с кадастрового учета, в том числе с одновременной государственной регистрацией прекращения права, *органом регистрации прав по согласованию* с органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области лесных отношений (чч. 13-15 ст. 60.2);

– земельный участок, учтенный до 1 марта 2008 г., сведения о правообладателях которого отсутствуют в ЕГРН, снимается с кадастрового учета *органом регистрации прав по согласованию с правообладателем* исходного земельного участка (если имеется информация об исходном участке), *с органом государственной власти или органом местного самоуправления*, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (ч. 3 ст. 70 Закона о регистрации, п. 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943);

– земельный участок, предоставленный в безвозмездное пользование гражданину в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», снимается с кадастрового учета *органом регистрации прав на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления* в связи с отказом гражданина от договора безвозмездного пользования таким участком (ч. 3.1 ст. 70);

– *орган регистрации прав снимает* с государственного кадастрового учета земельный участок, кадастровый учет которого и (или) регистрация прав на который осуществлены до 1 сентября 2018 года, если право аренды или постоянного (бессрочного) пользования им переоформлено на публичный сервитут в соответствии со статьей 3.6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ч. 3.2 ст. 70);

– после 1 марта 2022 года *органом регистрации прав* исключаются из ЕГРН сведения о земельных участках, которые носят временный характер. До этого момента сведения о таком участке могут быть исключены из ЕГРН *по заявлению собственника* земельного участка, из которого был образован такой объект (ч. 7 ст. 72).

Таким образом, Закон о регистрации указывает на невозможность снятия с государственного кадастрового учета земельного участка, если он не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с положениями закона.

На основании анализа приведенных норм Закона о регистрации можно сделать вывод о том, что возможность снятия земельного участка с кадастрового учета в основном обусловлена отсутствием зарегистрированных в ЕГРН прав на него (хотя и не всегда). При этом в случаях, когда в ЕГРН имеются сведения о правообладателе земельного участка, то аннулировать сведения о земельном участке из ЕГРН, как правило, не вправе даже сам его собственник.

Помимо случаев, указанных в Законе о регистрации, снятие с кадастрового учета объекта недвижимости может явиться следствием признания незаконными действий регистратора прав при осуществлении его кадастрового учета (абз. 2, 3 п. 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»)<sup>2</sup>.

То есть, если постановка на кадастровый учет земельного участка при его образовании была проведена в нарушение норм Закона о регистрации, то в этом случае имеются основания для снятия такого участка с учета. К таким нарушениям можно отнести случаи, когда, несмотря на имеющиеся основания для приостановления и дальнейшего отказа в проведении кадастрового учета (установленные п. 5, 7, 25, 26, 42, 51 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации), тем не менее, он был осуществлен. Основанием для снятия земельного участка с кадастрового учета будет служить признание в судебном порядке незаконными действий Росреестра по постановке на кадастровый учет спорного земельного участка.

<sup>2</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.12.2018 № 306-КГ18-16823 по делу № А55-12346/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

Так, Министерство инвестиционной политики Новгородской области обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Управления Росреестра по государственному кадастровому учету земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814701:969 и обязанности Управления Росреестра снять его с кадастрового учета. Третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен гражданин К.

Суд установил, что с 31 июля 2017 г. К. является собственником земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814701:737.

На основании заявления К. и представленного им же межевого плана Управление Росреестра осуществило 3 декабря 2018 г. кадастровый учет спорного земельного участка, который был образован в порядке перераспределения земельного участка, принадлежащего К., и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Министерство, ссылаясь на нарушения действующего законодательства при постановке спорного земельного участка на кадастровый учет и на отсутствие соглашения о перераспределении земель, обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии его с кадастрового учета.

Регистрирующий орган отказал в снятии данного земельного участка с кадастрового учета, указав, что сведения о нем в ЕГРН имеют статус «актуальные».

Суд, установив, что государственный кадастровый учет спорного земельного участка осуществлен только на основании заявления К. с межевым планом, но при отсутствии согласия уполномоченного органа на заключение соглашения о перераспределении земельных участков, посчитал, что Управление Росреестра не осуществило проверку наличия такого согласия уполномоченного органа и факта заключения соглашения о перераспределении земельных участков, в связи с чем признал, что кадастровый учет спорного земельного участка осуществлен незаконно, а обжалуемый Министерством отказ регистрирующего органа не соответствует действующему законодательству. В связи с этим требования Министерства о снятии земельного участка с кадастрового учета были удовлетворены<sup>3</sup>.

Также причиной для удовлетворения исковых требований о признании незаконными действий по постановке на кадастровый учет земельного участка и обязанности снять его с кадастрового учета может послужить, например, то, что расположение, конфигурация и площадь поставленного на кадастровый учет земельного участка не соответствует схеме расположения земельного участка, утвержденной уполномоченным органом, само распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка не предоставлялось в орган кадастрового учета<sup>4</sup>.

Нередко требования о снятии земельного участка с кадастрового учета заявляют правообладатели, которые не могут уточнить границы своих земельных участков в связи с тем, что в ходе проведения кадастровых работ обнаруживается пересечение их границ с границами не принадлежащих им участков. Обращение в суд с требованием к органу регистрации прав о снятии земельного участка с кадастрового учета обосновывается тем, что наличие в ЕГРН сведений о спорном участке препятствует постановке на кадастровый учет другого земельного участка<sup>5</sup>. В удовлетворении подобного рода требований суды нередко отказывают.

Однако если кадастровый учет был проведен с нарушением норм закона, то заявление таких требований будет оправдано.

Так, например, М. обратился в районный суд с иском к Б. о снятии земельного участка с кадастрового учета. Судом было установлено, что согласование границ земельного участка ответчика при его межевании с истцом не производилось. Спорная смежная граница земельного участка ответчика установлена без учета существовавших нежилых построек домовладения истца, смежная граница проходит по указанным нежилым строениям таким образом, что разделяет их на неравные части, а также через существовавшее ограждение в виде забора, что являлось нарушением действовавшего законодательства.

В связи с этим суд пришел к выводу о том, что заявленное М. требование о снятии с государственного кадастрового учета земельного участка ответчика фактически является единственным спосо-

<sup>3</sup> Решение Арбитражного суда Новгородской области от 03.10.2019 по делу № А44-7576/2019. Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.06.2020 № Ф07-2185/2020 и Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2019 по делу № А44-7576/2019 данное решение оставлено без изменения // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> См.: Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2020 № 88а-1145/2020 по делу № 2а-1/19 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>5</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2019 № Ф06-51905/2019 по делу № А55-29725/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

бом, восстанавливающим его нарушенные права и законные интересы, и удовлетворил требования истца<sup>6</sup>.

Тем не менее такой подход суда в приведенной ситуации вызывает некоторые возражения. Во-первых, если между правообладателями земельных участков имеется спор о границах, то есть спор о праве, то истцом должны быть заявлены требования об установлении границ земельного участка, о признании результатов межевания участка ответчика недействительными и, возможно, об устранении реестровой ошибки в координатах характерных точек границ этого участка. Речь также может идти о вещно-правовом способе защиты права собственности, предусмотренном ст. 301 ГК РФ, в соответствии с которой собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и дополняться, например, требованием о признании недействительными правоустанавливающих документов<sup>7</sup>. Во всяком случае, фактическое наложение границ земельных участков не должно являться основанием для снятия их с кадастрового учета<sup>8</sup>. Законодательство не предусматривает право лица обращаться в орган кадастрового учета с заявлением об аннулировании сведений (снятии с кадастрового учета) о земельном участке, правообладателем которого данное лицо не является, на основании того, что, по его мнению, земельный участок налагается (имеет место пересечение границ) на земельный участок, местоположение границ которого это лицо намерено уточнить<sup>9</sup>.

Во-вторых, органом, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета, является Росреестр. Следовательно, если заинтересованное лицо требует снятия земельного участка с кадастрового учета, то эти требования должны быть адресованы территориальному управлению указанного федерального органа исполнительной власти. При этом данные требования могут только дополнять основное требование, например, о признании незаконными действий Росреестра по постановке на кадастровый учет земельного участка. При этом заинтересованное лицо должно доказать, что при осуществлении кадастрового учета спорного земельного участка Росреестр не имел для этого достаточных оснований. Например, поставленный на кадастровый учет земельный участок по своей площади и конфигурации не соответствует земельному участку, установленному проектом межевания<sup>10</sup>.

И, в-третьих, кадастровый учет земельного участка непосредственно связан с регистрацией права на него. Если участок снимается с кадастрового учета, то и права на него должны прекращаться, чего в рассматриваемом случае не произошло, так как данный вопрос не ставился истцом на разрешение суда. То есть если записи в ЕГРН о земельном участке присваивается статус «архивная», то и права на такой участок прекращаются. Этот момент также не был учтен судом при вынесении рассматриваемого решения.

В связи с изложенным более правильным представляется подход судов, которые при рассмотрении подобных дел указывают на необходимость обращения заинтересованного лица в Росреестр за снятием соответствующего земельного участка с кадастрового учета, а также необходимость доказывания того факта, что спорный земельный участок был поставлен на кадастровый учет с нарушением норм законодательства.

Так, например, при рассмотрении дела № А61-1544/2019 арбитражные суды трех инстанций отметили, что в рамках данного дела администрация не оспаривает действия управления Росреестра по постановке спорного земельного участка на кадастровый учет. В ситуации, когда не доказан факт незаконности совершения действий регистрирующего органа по осуществлению государственного кадастрового учета, а также факт нарушения прав истца, возложение на управление Росреестра обязанности по снятию с кадастрового учета спорного участка противоречит нормам процессуального законодательства и приводит к нарушению баланса прав и законных интересов сторон<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2020 № 88-636/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>7</sup> См.: Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.01.2020 № 88-606/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.02.2020 № Ф10-6825/2019 по делу № А54-3006/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2015 № 18АП-2484/2015 по делу № А76-19110/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>10</sup> См.: Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2020 № 88а-1145/2020 по делу № 2а-1/19 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия - Алания от 27.08.2019 по делу № А61-1544/2019. Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.02.2020 № Ф08-12210/2019 и Постанов-

Надо отметить, что в практике нередки ситуации, когда на одном и том же месте, по сведениям ЕГРН, находятся несколько земельных участков, то есть имеется практически полное совпадение площадей участков. Обращение заинтересованного лица в Росреестр с заявлением о снятии земельного участка с кадастрового учета в таком случае, даже если этот участок принадлежит заинтересованному лицу, как правило, не приводит к желаемому результату. То есть Росреестр, руководствуясь нормами Закона о регистрации, отказывает в снятии земельного участка с кадастрового учета.

Рассмотрим несколько типичных ситуаций.

Первый случай, когда заинтересованное лицо просит снять с кадастрового учета земельный участок, принадлежащий другому лицу, так как сведения о нем, имеющиеся в ЕГРН, не позволяют этому лицу уточнить границы принадлежащего ему земельного участка. Требование, заявляемое в суде, о снятии земельного участка с кадастрового учета в этой ситуации, думается, является не вполне корректным, а если и будет иметь место, то как второстепенное (дополнительное).

Первоначально необходимо установить, была ли допущена реестровая ошибка при постановке (уточнении границ) спорного участка на кадастровый учет, то есть насколько правильно были изначально определены координаты характерных точек его границ. Если ошибка была допущена кадастровым инженером, то необходимо признавать недействительными результаты межевания такого участка и требовать исключения сведений о местоположении его границ из ЕГРН. Но это не повлечет необходимости снятия участка с кадастрового учета. В подобном деле будет иметься спор о праве на земельный участок. «Требование, направленное на оспаривание правомерности установления границы либо в целом кадастрового учета смежного (пересекающегося) участка, должно рассматриваться в исковом порядке»<sup>12</sup>. То есть обращено оно должно быть к правообладателю спорного земельного участка, а не к Росреестру (хотя представляется более правильной ответственность за неправильное определение и установление границ участка возлагать на кадастрового инженера или организацию, работником которой он является. В любом случае указанная организация и/или кадастровый инженер должны привлекаться к участию в деле.). Если же спорный земельный участок образован позднее участка, принадлежащего заинтересованному лицу, то следует обратиться в суд с иском к правообладателю спорного земельного участка о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на спорный участок, а также об исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации права и снятии с государственного кадастрового учета такого земельного участка. Росреестр должен привлекаться к участию в таком деле<sup>13</sup>.

Второй случай, когда правообладатель спорного земельного участка не известен, то есть в ЕГРН сведения о нем отсутствуют, но из-за пересечения границ с таким участком (полного или частичного наложения) лицо не имеет возможности уточнить границы своего участка. Так как правообладателя спорного участка нет, то получается, что и спор о праве и о границах земельного участка как таковой отсутствует.

Соответственно, заинтересованное лицо может обратиться в Росреестр с заявлением о снятии спорного земельного участка с кадастрового учета, но, скорее всего, ему будет отказано, так как такого основания для снятия земельного участка с кадастрового учета, как обращение заинтересованного лица, Законом о регистрации не предусмотрено.

В связи с этим в случае полного или существенного наложения (совмещения площадей) земельных участков и невозможности уточнения границы одного из них заинтересованные лица обращаются в суд с иском к органу кадастрового учета об исключении из ЕГРН сведений об *описании* местоположения границ спорного земельного участка, а не о снятии спорного участка с кадастрового учета.

Так, например, истец обратился в суд с иском к ФГБУ «ФКП Росреестра» об обязанности исключить сведения о местоположении границ спорного земельного участка. При проведении кадастровых работ по уточнению границ принадлежащего ему земельного участка было выявлено пересечение его границ с границами другого земельного участка. Из ответа Росреестра на его обращение следует, что спорный участок пересекает границы нескольких земельных участков (а не только участка истца), на спорный земельный участок отсутствует как правоустанавливающая, так и землеустроительная документация.

---

лением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2019 № 16АП-4270/2019 данное решение оставлено без изменения. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

<sup>13</sup> См.: Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2019 № 15АП-2331/2019 по делу № А32-22827/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

Также Росреестр указал, что если документы, на основании которых вносились сведения о местоположении границ земельных участков представлялись в орган кадастрового учета до вступления в силу положений ФЗ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», не исключено наличие ошибки, допущенной лицом, выполняющим работы по территориальному землеустройству в отношении местоположения границы ранее учтенного спорного земельного участка.

Так как наложение границ спорного участка на границы принадлежащего истцу земельного участка нарушает его права в области землепользования, суд удовлетворил требования истца и обязал Росреестр исключить из состава сведений государственного кадастра недвижимости запись об описании местоположения границ спорного земельного участка<sup>14</sup>.

В данной ситуации правообладатель спорного земельного участка не был выявлен, но и спорный участок как таковой с кадастрового учета не был снят.

Как указывалось выше, в соответствии с ч. 3 ст. 70 Закона о регистрации при отсутствии в ЕГРН сведений о правообладателе земельного участка, учтенного до 1 марта 2008 года, орган регистрации прав снимает его с государственного кадастрового учета. Согласно подп. 3 п. 181 Порядка ведения ЕГРН, Росреестр должен направить запрос в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на него. В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо непоступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса записи о земельном участке присваивается статус «архивная».

Согласно подп. 1 п. 181 Порядка ведения ЕГРН, если в государственном кадастре недвижимости имеются сведения об исходном земельном участке (из которого образован участок, учтенный до 1 марта 2008 г., сведений о правообладателе которого нет в ЕГРН) и о его правообладателе, орган регистрации прав направляет правообладателю исходного земельного участка уведомление о том, что в случае, если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении образованных земельных участков, такие земельные участки будут сняты с учета. Если в течение 6 месяцев в орган регистрации прав не поступят документы для осуществления регистрации прав на указанные образованные земельные участки, то записи об образованном земельном участке присваивается статус «архивная».

В связи с тем, что «бесхозный» земельный участок может быть снят с кадастрового учета только по инициативе органа регистрации прав и только после совершения действий, указанных в Порядке ведения ЕГРН, то обращение заинтересованного лица за снятием с кадастрового учета такого земельного участка может послужить импульсом к выполнению органом регистрации прав указанных действий, предусмотренных законодательством.

Что касается требования о признании незаконным бездействия Росреестра по снятию спорного земельного участка с кадастрового учета, которое может быть заявлено заинтересованным лицом в таком случае, то оно, скорее всего, будет отклонено судом. Дело в том, что указанная норма ст. 70 Закона о регистрации прямо не предусматривает соответствующие действия органа регистрации прав по снятию земельных участков с кадастрового учета как его обязанность, не установлены законом и сроки, в течение которых участки, не имеющие правообладателя, должны быть сняты Росреестром с учета.

И третья ситуация, когда сам правообладатель желает снять принадлежащий ему земельный участок с кадастрового учета.

Очевидно, что когда собственник (часто публичный) намерен снять с кадастрового учета один или несколько принадлежащих ему земельных участков для того, чтобы поставить на учет другой или другие участки, которые будут располагаться на том же месте, то он, по сути, пытается обойти нормы закона, регулирующие порядок образования земельных участков, установленные гл. 1.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

<sup>14</sup> Заочное решение Балашихинского городского суда МО от 29.05.2017 по делу № 2-2377/2017. URL: [https://balashihinsky--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=75951796&delo\\_id=1540005&new=0&text\\_number=1](https://balashihinsky--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=75951796&delo_id=1540005&new=0&text_number=1) (дата обращения: 03.04.2020 г.). Схожее дело: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.04.2019 № Ф05-4145/2019 по делу № А40-131072/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

Так, Администрация муниципального района Ставропольский Самарской области обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра об исключении сведений из ЕГРН о правах данного муниципального образования на земельные участки и об исключении из реестра сведений о 323 земельных участках.

Постановлением администрации от 2 июня 2016 г. № 111 был утвержден проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 63:32:1702007. На основании указанного проекта в результате проведения кадастровых работ было образовано 592 земельных участка, осуществлен их государственный кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности.

Впоследствии, по результатам проведенных публичных слушаний, администрация постановлением от 28 декабря 2016 г. № 335 утвердила новую документацию по планировке территории, расположенной в границах того же кадастрового квартала.

Администрация, ссылаясь на признание утратившим силу постановления от 2 июня 2016 г. и отсутствие в связи с этим оснований для сохранения государственной регистрации права на земельные участки, измененные новым проектом планировки территории, а также на то, что заявительный порядок об аннулировании сведений об учтенных и зарегистрированных участках Законом о регистрации не предусмотрен, обратилась в суд. Требования администрации были удовлетворены. Соответствующее судебное решение было поддержано всеми судебными инстанциями, кроме Верховного Суда РФ. Судебная коллегия Верховного суда РФ посчитала, что отмена указанного ненормативного акта администрации не может создавать основания для снятия с кадастрового учета ранее поставленных на учет в соответствии с требованиями закона земельных участков.

Снятие с кадастрового учета объекта недвижимости может явиться следствием признания незаконными действий регистратора при осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости. Однако заявитель к Управлению Росреестра ранее по вопросу снятия земельных участков с кадастрового учета не обращался, его акты или действия не оспаривает.

Доказательств, свидетельствующих о наличии объективных препятствий к реализации заявителем прав собственника на преобразование земельных участков в установленном действующим законодательством порядке, Администрацией в материалы дела не представлено.

Поскольку у регистратора отсутствуют законные основания для снятия с кадастрового учета спорных земельных участков судебная коллегия Верховного Суда РФ решила, что оснований для удовлетворения требования администрации не имелось<sup>15</sup>.

Действительно в данной ситуации речь идет о том, что собственник на месте существующих принадлежащих ему земельных участков хочет образовать другие участки. И для этого администрация избрала наименее затратный для муниципального бюджета способ решения проблемы, так как проведение кадастровых работ по изменению более чем 300 земельных участков потребует значительных финансовых вложений.

Так или иначе в рассматриваемом деле речь шла не о задвоении объектов недвижимости в ЕГРН, а о невозможности поставить на кадастровый учет новые земельные участки до исключения из ЕГРН сведений о ранее образованных участках.

В случае же когда публичный собственник желает снять с учета принадлежащий ему земельный участок, налагающийся на его же участок или участок, принадлежащий другому лицу, и этот участок образовался из-за несогласованности действий самих органов государственной власти и/или местного самоуправления, но эти действия не являлись незаконными на момент их совершения, законной возможности снять такой участок с кадастрового учета нет, и ситуация, по сути, не имеет решения.

Так, муниципальное образование городского округа Жигулевск, представляемое администрацией, обратилось в Арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра о снятии с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 63:02:0311003:513, прекращении права собственности муниципального образования, указании, что решение суда является основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Спорный земельный участок был передан в муниципальную собственность городского округа Жигулевск Распоряжением Территориального управления Росимущества, право муниципальной собственности зарегистрировано 22 июня 2016 г. Земельный участок является ранее учтенным, его границы в соответствии с требованиями законодательства не установлены.

<sup>15</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.12.2018 № 306-КГ18-16823 по делу № А55-12346/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

В ходе выполнения кадастровых работ в отношении этого земельного участка была установлена невозможность уточнения его границ из-за того, что он накладывается на другие семь участков, шесть из которых принадлежат частным лицам, а на один из них (площадью 20 м<sup>2</sup>) государственная собственность не разграничена, право собственности не зарегистрировано.

Администрация в связи с этим обратилась в управление Росреестра по вопросу снятия с государственного кадастрового учета спорного земельного участка, но получила отказ.

Суды трех инстанций (их позиция была поддержана Верховным Судом РФ) посчитали, что действующим законодательством не предусмотрена возможность исключения фактически двойного кадастрового учета, на которую ссылается заявитель, в качестве основания для удовлетворения его требований. Нахождение спорных земельных участков на государственном кадастровом учете и наличие волеизъявления органа местного самоуправления на исключение сведений о спорных земельных участках из ЕГРН не является само по себе основанием для снятия их с государственного кадастрового учета<sup>16</sup>.

Представляется, что в подобных ситуациях заинтересованный в снятии земельного участка с кадастрового учета орган власти должен обратиться с соответствующим заявлением в Росреестр. После приостановления и отказа в проведении кадастрового учета заинтересованному лицу следует обратиться в суд с требованием о признании действий Росреестра по постановке на кадастровый учет спорного земельного участка незаконными и снятии его с учета. В любом случае, поставлен ли на кадастровый учет спорный участок ранее или позднее другого имеющегося на этом же месте земельного участка, Росреестр не должен был допустить ситуацию задвоения земельных участков. Если спорный земельный участок накладывается на участки, принадлежащие третьим лицам, то они должны также привлекаться к участию в деле, а в процессе его рассмотрения суд должен установить, что при снятии спорного участка с кадастрового учета не будут затронуты права этих лиц.

Необходимо обратить внимание на то, что при разрешении подобного рода дел судами решающим фактором является то, что спорный объект недвижимого имущества был поставлен на государственный кадастровый учет с нарушением действующего законодательства. Это могут быть не только нарушения норм Закона о регистрации непосредственно регистратором при осуществлении кадастрового учета такого земельного участка, но и нарушения законодательства при осуществлении образования такого участка<sup>17</sup>, что также должно быть установлено в судебном порядке.

Кроме того, следует отметить, что во всех случаях снятия земельного участка с кадастрового учета право на него подлежит прекращению. Соответственно, при предъявлении требований о снятии земельного участка с кадастрового учета заинтересованным лицом нелишне также заявлять требование о прекращении права на него, и при удовлетворении первого требования должно удовлетворяться и второе.

Это обусловлено тем, что земельный участок, снимаемый с кадастрового учета, юридически прекращает свое существование. Следовательно, право должно прекращаться в связи с прекращением существования объекта недвижимости. Кадастровый учет и регистрация прав в этом случае, согласно Закону о регистрации, осуществляются одновременно (п. 3 ч. 3 ст. 14). Для разрешения подобного рода дел необходимо заключение специалиста (кадастрового инженера, эксперта), подтверждающее отсутствие возможности уточнения границ земельного участка в связи с полным совпадением сведений о его площади со сведениями о площади другого участка.

<sup>16</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.09.2019 № Ф06-50727/2019 по делу № А55-19543/2018. Определением Верховного Суда РФ от 30.12.2019 № 306-ЭС19-24241 отказано в передаче дела № А55-19543/2018 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>17</sup> Например, Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 07.07.2020 № Ф06-62877/2020 по делу № А55-13513/2019 были отменены акты нижестоящих судов и удовлетворены требования Департамента управления имуществом городского округа Самара, признан незаконным отказ Управления Росреестра в снятии с государственного кадастрового учета земельных участков, Управление обязано снять с кадастрового учета спорные участки. В качестве аргументов в пользу Департамента послужило то, что, во-первых, Департаментом было принято распоряжение от 11.07.2017 № 806 «Об отмене распоряжений департамента от 10.08.2011 № 961, № 962 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровых планах территорий кадастровых кварталов», а во-вторых, Решением Арбитражного суда Самарской области от 30.10.2018 по делу № А55-2911/2018 (оставленным в силе вышестоящими судебными инстанциями) установлено, что спорные земельные участки образованы с нарушением земельного законодательства, а именно, с наложением на объекты водного фонда, что противоречит статье 102 ЗК РФ // СПС «КонсультантПлюс».

Тем не менее, для более оптимального решения ситуаций, подобных приведенной, представляется необходимым внесение некоторых изменений и дополнений в Закон о регистрации, которые бы позволили публичным образованиям снимать с кадастрового учета (и прекращать право публичной собственности) на земельные участки, которые являются «невостребованными» частными лицами в течение продолжительного времени<sup>18</sup>.

На основе анализа приведенной судебной практики можно сделать вывод о неоднотипности ситуаций, в которых заинтересованные лица обращаются в суд с требованием о снятии земельного участка с кадастрового учета. Проблема снятия с кадастрового учета земельных участков затрагивает как частные, так и публичные интересы. И в каждой конкретной ситуации, прежде чем обращаться в суд, необходимо ответить на несколько вопросов:

- имеется ли спор о границах земельных участков;
- имеется ли спор о правах на земельные участки;
- имеется ли у спорного земельного участка правообладатель;
- правомерно ли образован и поставлен на кадастровый учет спорный земельный участок;
- имеется ли на земельном участке здание (сооружение);
- возможно ли преобразование спорного земельного участка.

Представляется, что в связи с разнородностью дел, принимаемых к рассмотрению судами, в которых заинтересованные лица просят о снятии земельных участков с кадастрового учета (до внесения изменений в законодательство), необходимы дополнительные разъяснения по поводу их разрешения со стороны Пленума Верховного Суда РФ.

Поступила в редакцию 22.06.2020

Землякова Галина Леонидовна, доктор юридических наук, доцент ведущий научный сотрудник  
ФГБУН «Институт государства и права Российской академии наук» (ИГП РАН)  
119019, Россия, г. Москва, ул. Знаменка, 10  
E-mail: ecolaw@igpran.ru

**G.L. Zemlyakova**

**ANALYSIS OF JUDICIAL PRACTICE IN CASES OF THE REMOVAL OF LAND PLOTS FROM THE CADASTRAL REGISTRATION**

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-5-720-728

The need to remove a land plot from the cadastral register may be due to various factors. Often, the rights holders of land plots are faced with the problem of the impossibility of specifying their boundaries due to the intersection with the boundaries of other land plots, including those without owners. Or, for example, the owner of a de facto non-existent land plot cannot exercise his rights and obligations in relation to it. Accordingly, the removal of the disputed land plots from the cadastral registration in these cases could solve the problem. However, the legislation regulating this sphere of relations often does not allow removing the disputed land plot from the cadastral register and thereby protecting their rights to interested parties. The article analyzes the judicial practice on the removal of land plots from the cadastral registration, considers the most typical situations and makes recommendations on the choice of appropriate ways to protect the rights of interested parties.

*Keywords:* refusal to remove land plots from cadastral registration, illegal actions of the registration authority, crossing the boundaries of land plots, double cadastral registration, state registration of rights, owner of a land plot.

Received 22.06.2020

Zemlyakova G.L., Doctor of Law, Associate Professor, Leading researcher  
Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences (ISL RAS)  
Znamenka st., 10, Moscow, Russia, 119019  
E-mail: ecolaw@igpran.ru

<sup>18</sup> Подробнее о предложениях по дополнению Закона о регистрации см.: Землякова Г.Л. Снятие земельных участков с кадастрового учета: проблемы и перспективы развития законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 9.