|  |  |
| --- | --- |
|  | **Снятие с государственного кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости**  |

В соответствии со статьей 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), вступившим в законную силу 01.01.2017.

Согласно части 1 статьи 1 Закона №218-ФЗ, настоящий закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением ЕГРН и предоставлением предусмотренных Законом №218-ФЗ сведений, содержащихся в ЕГРН.

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с этим Законом сведений (часть 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

Государственным кадастровым учетом признается внесение в ЕГРН сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом №218-ФЗ сведений об объектах недвижимости (часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных данным Законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном этим Законом порядке.

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ, снятию с кадастрового учета могут подлежать: земельные участки, которые являются преобразуемыми (пункт 33 части 1 статьи 26); земельные участки, образуемые из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в случае если заявление о государственном кадастровом учете было подано без заявления о регистрации права собственности (пункты 14, 15 статьи 41); ранее учтенные земельные участки при отсутствии в реестре сведений о правах на такие земельные участки (пункт 3 статьи 70); земельные участки, имеющие статус временных объектов недвижимости (часть 7 статьи 72).

Частью 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в соответствии с законодательством Российской Федерации до 01.03.2008, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН. Нахождение спорного земельного участка на государственном кадастровом учете и наличие волеизъявление органа местного самоуправления на исключение сведений о спорных земельных участков из государственного кадастра недвижимости не является само по себе основанием для снятия их с государственного кадастрового учета.

Некоторое время существовало мнение, что отсутствие в Законе №218-ФЗ процедуры снятия с кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости на основании заявления заинтересованного лица может быть компенсировано судебным решением, принятым по иску о снятии земельного участка с кадастрового учета. Однако такая практика была признана порочной.

На недопустимость снятия с кадастрового учета земельного участка в случаях, не предусмотренных действующим законодательством, указано в пункте 21 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, согласно которому, если сведения о земельном участке, внесенные в государственный кадастр недвижимости, не носят временного характера, то такой земельный участок может быть снят с кадастрового учета только вследствие его преобразования или в случае, прямо предусмотренном законом.

Таким образом, если установленных в законе оснований для снятия ранее учтенных земельных участков с кадастрового учета не имеется, суд в отсутствие таковых не может принимать решение о снятии земельных участков с кадастрового учета.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.10.2019 №Ф08-9386/2019 по делу А32-5353/2019, постановление Шестнадцатого апелляционного суда от 05.11.2019 №16АП-4270/2019 по делу №А61-1544/2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2019 №15АП-5368/2019 по делу №А53-5368/2019).

 **Ведущий специалист-эксперт**

 **отдела по контролю (надзору)**

 **в сфере саморегулируемых организаций**

 **и правового обеспечения М.В. Ильющенко**