

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

А СРО «Кадастровые инженеры»

info@roscadastre.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Управление Росреестра по
Московской области

№ 09.12.2020 № 14-17373/20@

на № _____ от _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с обращением А СРО «Кадастровые инженеры» от 09.10.2020 № 1604-06/К-50, № 1605-01/К-МО, учитывая информацию, представленную Управлением Росреестра по Московской области (далее – Управление), в дополнение к письму от 09.11.2020 № 14-15462/20@, сообщает.

В соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) одним из основных этапов учетно-регистрационных действий является проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, часть 1 статьи 64, статья 65 Закона № 218-ФЗ).

Также необходимо отметить, что обоснованность и законность принятых государственным регистратором прав решений о приостановлении осуществления учетных действий рассматривается апелляционной комиссией по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав соответствующего территориального органа в рамках их обжалования в административном порядке по правилам статьи 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 30.03.2016 № 193 (далее – Положение), и в судебном порядке.

При этом по смыслу пунктов 70, 71 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 (далее – Административный регламент), уведомление о приостановлении или об отказе в проведении учетно-регистрационных действий должно содержать указание на все причины, послужившие основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на нормы (пункты, части, статьи) нормативных правовых актов, несоблюдение которых привело к приостановлению, содержание данных норм, а также указание на то, в чем именно заключалось несоблюдение требований указанных нормативных правовых актов, и рекомендации по устранению причин приостановления, а также, с указанием норм (пунктов, частей, статей) нормативных правовых актов, несоблюдение которых привело к приостановлению, а неустранение этих причин – к отказу в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, и содержание данных норм, а также указание на то, в чем именно заключалось несоблюдение требований указанных нормативных правовых актов.

Изучив приложенные к обращениям уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – Уведомления), полагаем возможным также отметить следующее.

1. Частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлены основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

При этом непосредственно отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, в пределах которого расположен заявленный на учетно-регистрационные действия объект капитального строительства, в связи с чем невозможно определить его местоположение на этом земельном участке, не является в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ основанием для приостановления.

2. Относительно указания в качестве основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета на нарушение положений, предусмотренных пунктом 52 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953).

В соответствии с пунктом 52 Требований № 953 для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям № 953.

При этом в соответствии с пунктом 51 Требований № 953 в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения в том числе поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные». В случае если поэтажные планы, являющиеся частью

проектной документации, содержат не все необходимые для оформления Плана этажа (этажей), Плана части этажа (этажей), Плана здания, сооружения, Плана части здания, сооружения обозначения, поэтажные планы дополняются кадастровым инженером необходимыми обозначениями.

Требования № 953 не запрещают использование иных условных знаков, не указанных в разделе «Специальные условные знаки», включенном в Приложение к Требованиям № 953, в случае, если описываемый объект недвижимости имеет иные, необходимые для включения в раздел «План этажа» либо «План объекта недвижимости» конструктивные элементы.

Кроме того, объекты, для идентификации которых Требованиями № 953 не установлены условные знаки, могут быть отображены в графической части технического плана с использованием иных условных знаков.

Условные знаки, указанные в пунктах 8 – 13 Приложения к Требованиям № 953, включены в данное Приложение для случая, указанного в абзаце пятом пункта 51 Требований № 953, - при отсутствии поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах.

3. Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования № 921), не предусмотрено включение в состав приложения межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков, согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование из них земельных участков (уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 21.07.2020 № КУВД-001/2020-8224704/1).

При этом согласно пункту 2 части 11 статьи 41 Закона № 218-ФЗ письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости является отдельным документом, на основании которого осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект.

3. Исходя из положений Закона № 218-ФЗ и Требований № 953, для подготовки технического плана объекта недвижимости может быть использован технический паспорт объекта недвижимости при условии, что такой технический паспорт изготовлен до 01.01.2013, соответствующими уполномоченными на изготовление таких документов органами.

При этом в пункте 5 уведомления о невозможности возобновления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав от 29.05.2020 № 50-0-1-274/3001-1284, № 50/010/009/2020-8117 не указано, какому пункту Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, не соответствует технический паспорт на основании которого подготовлен технический план.

Вместе с тем, если технический паспорт соответствует условию, установленному Законом № 218-ФЗ, наличие иных недочетов к такому документу не должно, на наш взгляд, являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, поскольку непосредственно

технический паспорт не является документом, на основании которого выполняются учетно-регистрационные действия.

4. В прилагаемых к обращениям Уведомлениях также имеют место нарушения положений Административного регламента и приказа Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 «Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов» (далее – Приказ № 173), согласно которым в уведомлении о приостановлении приводятся все причины, послужившие основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; нормы (пунктов, частей, статей) нормативных правовых актов, несоблюдение которых привело к приостановлению; содержание данных норм; указание на то, в чем именно заключалось несоблюдение требований, указанных нормативных правовых актов; рекомендации по устранению причин приостановления (например, пункты 1, 2, 6 уведомления о приостановлении от 29.05.2020 № 50-0-1-274/3001-1284, № 50/010/009/2020-8117, пункты 3, 4 уведомления о приостановлении от 01.08.2020 № КУВД-001/2020-8711834/1, абзацы третий, четвертый уведомления о приостановлении от 21.07.2020 № КУВД-001/2020-8224704/1, пункт 2 уведомления о приостановлении от 15.09.2020 № КУВД-001/2020-13146626/1, абзацы четвертый, пятый уведомления о приостановлении от 25.02.2020 № 50-0-1-291/3001/2020-388, пункт 4 уведомления о приостановлении от 01.08.2020 № КУВД-001/2020-8711834/1).

Учитывая вышеизложенное, **Управлению** необходимо:

принять меры, обеспечивающие неукоснительное соблюдение государственными регистраторами прав требований действующего законодательства при проведении правовой экспертизы представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права документов, принятии соответствующих решений, а также подготовке Уведомлений (в том числе положений Закона № 218-ФЗ, Административного регламента, Приказа № 173);

довести до государственных гражданских служащих информацию о том, что в соответствии с пунктом 303 Административного регламента государственный регистратор прав несет персональную ответственность также за правильность оформления, соблюдение сроков и порядка подготовки уведомлений, в том числе о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Начальник Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына