

Письмо Росреестра

от 22.06.2022 № ОП/018793/22

Об актах согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных и подписанных до вступления в силу Приказа № П/0592

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело в рамках установленной компетенции обращение Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» от 21.06.2022 № ИСХ-572/22-01-14 по вопросам, возникшим в связи с вступлением в силу 19.06.2022 приказов Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – приказ № П/0592); от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»; от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» и сообщает.

Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Дополнительно отмечаем, что письма Управления не являются нормативно-правовыми актами, а лишь выражают позицию Управления по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее. Информация о планируемых сроках размещения на официальном сайте Росреестра XML-схем для подготовки межевого плана, технического планов, акта обследования, декларации об объекте недвижимости в виде XML-документов в соответствии с действующими в настоящее время формами и требованиями к их подготовке и позиция Росреестра относительно подготовки технического плана, межевого плана, декларации об объекте недвижимости до ввода в действие таких XML-схем, изложена в письме Росреестра от 29.06.2022 № 14-5399-ТГ/22 (размещено в информационно-справочной системе «КонсультантПлюс»).

Относительно актов согласования местоположения границ земельных участков (далее – Акт согласования), подготовленных и подписанных до вступления в силу Приказа № П/0592 отмечаем следующее.

Согласно части 3 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Результат согласования местоположения границ согласно статье 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) оформляется кадастровым инженером в форме Акта согласования.

Приказом № П/0592 изменена форма Акта согласования, при этом сохранено содержание реквизитов данного раздела межевого плана, предусматривающих включение информации о результатах согласования и соблюдении, предусмотренного Законом № 221-ФЗ порядка проведения согласования.

Необходимо отметить, что Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (пункт 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Также необходимо отметить, что согласование местоположения границ земельных участков, являясь составной частью кадастровых работ, осуществляется в предусмотренном Законом № 221-ФЗ порядке, предусматривающим в том числе подготовку документов, фиксирующих даты выполнения тех или иных действий, необходимых для соблюдения, установленного Законом № 221-ФЗ порядка проведения 3 согласования местоположения границ земельных участков (например, дата направления или опубликования извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков, дата согласования соответствующим заинтересованным лицом местоположения границ земельного участка).

В связи с вышеизложенным, Управление полагает, что, если согласование местоположения границ земельных участков было проведено (согласовано со всеми заинтересованными лицами) или начато (согласовано с одним или несколькими заинтересованными лицами) до 19.06.2022 и Акт согласования содержит информацию о дате такого согласования заинтересованными лицами до 19.06.2022, в межевой план, подготовленный в окончательной редакции после 19.06.2022, допустимо включение такого Акта согласования.

Приказ Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» не содержит положений относительно возможности представления в орган регистрации прав декларации об объекте недвижимости подготовленной по форме и в соответствии с требованиями, установленными ранее приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в связи с тем, что данный документ не является непосредственным основанием для внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости.

Вместе с тем, принимая во внимание, что выполнение кадастровых работ, а также подготовка и сбор необходимых для этого документов занимают определенный период времени, полагаем возможным включение в технический план декларации об объекте недвижимости, подготовленной и подписанной заинтересованным лицом до 19.06.2022.

Начальник Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации
недвижимости, геодезии и картографии

Э.У. Галишин