



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

12.02.2019 № ОГ-Д23-1069

На № _____ от _____

Кузьмину М.С.

ул. 13 линия, д. 4, 8, г. Оренбург,
460040

misha-geodezist@yandex.ru

О рассмотрении обращения

На исх. № 01/19 от 11 января 2019 г.

Уважаемый Михаил Сергеевич!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в рамках установленной компетенции рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем относительно Ваших предложений по внесению изменений в действующее законодательство, учитывая, что доводы о необходимости пересмотра нормативных правовых актов, регулирующих деятельность апелляционной комиссии, формируемой органом регистрации прав в каждом субъекте Российской Федерации (далее – апелляционная комиссия), не основаны на конкретных фактах, свидетельствующих о нарушении прав и интересов участников отношений, возникающих при осуществлении

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, полагаем возможным отметить следующее.

Порядок осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости установлен статьей 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и включает в себя в числе прочих обязательных процедур 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 (в соответствии со статьей 26 Закона № 218-ФЗ) либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 27 Закона № 218-ФЗ).

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).

При этом в соответствии с частью 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Согласно части 9 статьи 26 Закона № 218-ФЗ решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (в тех случаях, когда Закон № 218-ФЗ допускает возможность осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, (далее – решение о приостановлении) по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, могут быть обжалованы в порядке, установленном

статьей 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

Таким образом, законодательством Российской Федерации определен перечень причин, послуживших основаниями для принятия решения о приостановлении, при наличии которых установлен административный порядок обжалования таких решений.

При этом согласно части 1 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ за заинтересованным лицом сохраняется право на обжалование предусмотренного частью 9 статьи 26 Закона № 218-ФЗ решения о приостановлении в судебном порядке при условии соблюдения порядка обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) каждому заинтересованному лицу гарантировано право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе в случае, если, по мнению этого лица, созданы препятствия к осуществлению его прав (часть 1 статьи 4 КАС РФ). В силу части 3 статьи 4 КАС РФ, если для определенной категории административных дел федеральным законом установлен обязательный досудебный порядок урегулирования административного или иного публичного спора, обращение в суд возможно после соблюдения такого порядка.

Досудебный порядок урегулирования спора – это правовой инструмент, нацеленный на разрешение спорной ситуации в гражданских правоотношениях до обращения в суд, что также отмечено в Вашем обращении. Досудебный порядок урегулирования спора позволяет восстановить или защитить нарушенные права за максимально короткий временной промежуток и без дополнительных расходов (государственная пошлина, иные судебные расходы).

Учитывая положения статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, части 1 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ, в случае, если заинтересованное лицо не согласно с решением, принятым апелляционной комиссией по результатам рассмотрения заявления об обжаловании решения о приостановлении, такое лицо вправе обжаловать данное решение о приостановлении в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, в суд.

Основные принципы и правила формирования и работы апелляционной комиссии определены положениями статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ.

На основании части 3 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ приказом Минэкономразвития России от 30 марта 2016 г. № 193 утверждено Положение о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав (далее – Положение № 193), Перечень и формы документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы.

Эффективность работы апелляционной комиссии и законность принимаемых ею решений, а также соблюдение баланса публичных и частных интересов, по мнению Департамента недвижимости, обеспечивается её паритетным представительством (равное количество представителей от государственного органа и от профессионального сообщества кадастровых инженеров), обязательной и систематической ротацией членов такой комиссии, возможностью досрочного прекращения полномочий и отзыва её членов, возможностью обращения в эту комиссию лично в качестве заявителя либо участия в её заседании в качестве заинтересованного лица кадастрового инженера, подготовившего в результате выполнения кадастровых работ соответствующие документы, участия в работе комиссии иных заинтересованных лиц, правом комиссии запрашивать необходимые материалы и документы, обязанностью саморегулируемой организации кадастровых инженеров по запросу апелляционной комиссии провести экспертизу документов, подготовленных кадастровым инженером, а также иными законодательно установленными механизмами.

Необходимо отметить, что в соответствии с Положением № 193 протокол заседания апелляционной комиссии подписывается всеми присутствующими на заседании членами апелляционной комиссии и утверждается председателем апелляционной комиссии. Таким образом, каждый член апелляционной комиссии, включая представителя национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, при подписании протокола имеет возможность проверить его содержание, в том числе на соответствие требованиям Положения № 193, а также право изложить свое особое мнение, подписав протокол с отметкой «с особым мнением».

Относительно представленных Вами предложений о внесении изменений в действующее законодательство Российской Федерации также отмечаем.

В части «исключения возможности поиска апелляционной комиссией дополнительных причин, препятствующих совершению учетно-регистрационных действий», обращаем Ваше внимание, что исчерпывающий перечень причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установлен частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. При этом иные положения Закона № 218-ФЗ, Закон № 221-ФЗ и другие нормативные правовые акты, регулирующие правоотношения в указанной сфере, в их взаимосвязи гарантируют соблюдение указанного требования в целях обеспечения законности принимаемых органом регистрации прав решений и достоверности сведений об учтенном недвижимом имуществе и зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество.

В этой связи частью 5 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ определено, что при рассмотрении заявления об обжаловании решения о приостановлении апелляционной комиссией оценивается обоснованность принятия органом регистрации прав решения о приостановлении (наличие оснований для принятия такого решения, установленных статьей 26 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, перечень оснований, обеспечивающих законность осуществления учетно-регистрационных действий органом регистрации прав, регламентирован законом.

В части пересмотра определения голоса председателя апелляционной комиссии решающим при равенстве голосов считаем возможным отметить следующее.

В целях обеспечения возможности свободного выражения воли при принятии решения членами апелляционной комиссии право председателя на голосование реализуется им только после принятия решения каждым членом этой апелляционной комиссии, которое выражается в том числе посредством голосования. Наделение председателя апелляционной комиссии правом решающего голоса не означает, что он обладает неограниченным правом принимать решение, противоречащее требованиям части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. Голос председателя, его мнение должны быть основаны на законе и его внутреннем убеждении в правильности принимаемого решения. При этом введение принципа голосования «в пользу», по мнению Департамента недвижимости, будет противоречить принципам законодательства Российской Федерации о противодействии коррупции.

Введение обязательных письменных доводов каждого члена апелляционной комиссии и письменной резюмирующей позиции председателя в протоколе заседания и решении апелляционной комиссии в качестве меры ответственности «за бездействие» члена апелляционной комиссии приведет к избыточной формализации процедуры оформления принятого решения, поскольку Положением № 193 данные вопросы урегулированы путем обеспечения возможности каждому члену апелляционной комиссии свободно проголосовать и зафиксировать своё мнение, отличное от мнения большинства (других членов апелляционной комиссии). Так, пунктами 15 и 17 Положения № 193 определено, что решения апелляционной комиссии принимаются путем открытого голосования большинством голосов от числа присутствующих на заседании апелляционной комиссии членов; член апелляционной комиссии, проголосовавший против принятого апелляционной комиссией решения, вправе в письменном виде изложить свое особое мнение, которое является неотъемлемой частью протокола заседания апелляционной комиссии; такой член апелляционной комиссии при подписании протокола заседания апелляционной комиссии, как отмечалось выше, ставит отметку «с особым мнением»; член апелляционной комиссии, не поставивший при подписании протокола заседания апелляционной комиссии пометку «с особым мнением», лишается права приложить к такому протоколу свое особое мнение; протокол заседания апелляционной комиссии подписывается всеми присутствующими на заседании членами апелляционной комиссии и утверждается председателем апелляционной комиссии в день заседания апелляционной комиссии; внесение в протокол заседания апелляционной комиссии изменений, дополнений или исправлений не допускается.

Относительно уведомления членов апелляционной комиссии о дате и времени заседания сообщаем, что согласно пункту 32 Положения № 193 заседание апелляционной комиссии назначается в течение пяти рабочих дней со дня регистрации заявления об обжаловании решения о приостановлении, о чем не позднее чем за один рабочий день до дня заседания апелляционной комиссии уведомляются члены апелляционной комиссии по адресам их электронной почты.

Реализация указанного механизма уведомления членов апелляционной комиссии направлена на оперативное рассмотрение поступающих заявлений и организацию заседаний апелляционной комиссии и не ограничивает право на уведомление указанных лиц о проведении заседания заранее, непосредственно после принятия соответствующего решения.

По вопросу направления в адрес апелляционной комиссии реестрового дела считаем возможным отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ при необходимости апелляционная комиссия запрашивает в органах государственной власти, в том числе в органе регистрации прав, а также в органах местного самоуправления, организациях и у физических лиц (кадастровых инженеров) необходимые для принятия решения по результатам рассмотрения заявления об обжаловании решения о приостановлении документы, материалы и информацию.

Таким образом, право апелляционной комиссии на получение необходимых документов и материалов установлено законом и, по мнению Департамента недвижимости, не требует уточнений.

Относительно размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» «обезличенных решений апелляционных комиссий» отмечаем, что согласно Положению № 193 копии принятых апелляционной комиссией решений, копии протоколов заседания апелляционной комиссии представляются заинтересованным лицам органом регистрации прав, принявшим решение о приостановлении, в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего обращения.

По вопросу установления ответственности за нарушение норм Положения № 193 членами апелляционной комиссии и лицами, направляющими документы в апелляционную комиссию, необходимо отметить, что председатель апелляционной комиссии несет персональную ответственность за своевременность и полноту выполнения апелляционной комиссией возложенных на нее функций.

Законодательством Российской Федерации определено право, а не обязанность заинтересованных лиц, указанных в части 1 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ, на обжалование решений о приостановлении. В случае нарушения порядка предоставления документов, предусмотренного Положением № 193, апелляционной комиссией должно быть принято соответствующее решение.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, установление дополнительной ответственности в отношении указанных лиц представляется избыточным.

В отношении возможности членов апелляционных комиссий знакомиться, хранить и обрабатывать персональные данные лиц, направляющих документы в апелляционную комиссию считаем возможным отметить, что в целях обеспечения защиты прав и свобод

человека и гражданина при обработке его персональных данных, в том числе защиты прав на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, принят Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», действие которого распространяется в том числе на работу апелляционных комиссий в установленном порядке.

В части ограничения прав саморегулируемых организаций кадастровых инженеров на проведение экспертизы только местоположения объекта, в отношении которого подано заявление об обжаловании, информируем.

В соответствии с частью 6 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является выполнивший кадастровые работы кадастровый инженер, по запросу апелляционной комиссии обеспечивает проведение экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовку по ее результатам заключения. В рамках экспертизы проводится проверка на предмет наличия допущенных кадастровым инженером в документах, подготовленных таким кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, ошибок либо их отсутствия, а также на предмет наличия допущенных кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ нарушений требований Закона № 221-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений либо отсутствия таких нарушений.

Одновременно согласно абзацу второму пункта 36 Положения № 193 запрос о представлении заключения саморегулируемой организации кадастровых инженеров направляется в такую организацию в исключительном случае, в том числе если для принятия решения, указанного в абзаце третьем или четвертом пункта 34 Положения № 193, необходимо установление местоположения границ земельного участка на местности и (или) местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Таким образом, перечень случаев, при которых апелляционной комиссией направляется соответствующий запрос в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров Положением № 193 не ограничен случаями, при которых необходимо установление местоположения границ земельного участка или иного объекта недвижимости на местности.

По мнению Департамента недвижимости, нормы Закона № 221-ФЗ и принятого в его развитие Положения № 193 в должной мере обеспечивают реализацию механизма досудебной защиты прав участников отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в том числе в рамках действующего порядка работы апелляционной комиссии.

Вместе с тем, представленные Вами предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации (в том числе возможности осуществления аудиозаписи заседаний апелляционной комиссии, а также введения критериев оценки эффективности работы апелляционной комиссии) Департаментом недвижимости приняты к сведению и возможно по результатам анализа правоприменительной практики будут учтены при планировании деятельности Минэкономразвития России, в том числе в работе по подготовке проектов нормативных правовых актов.

Одновременно обращаем Ваше внимание, что на основании части 1 статьи 29, частей 1 и 6 статьи 30, частей 1 и 5 статьи 30.3 Закона № 221-ФЗ предложения о совершенствовании кадастровой деятельности и законодательства в этой сфере необходимо направлять в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой Вы являетесь, которая, обобщив такие предложения, направляет их в национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров может обратиться с предложениями, содержащими обоснование необходимости их принятия, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в соответствующей сфере.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E0036E1B07E0E380E811E6678256E4D0
Владелец: Репин Дмитрий Павлович
Действителен: с 04.06.2018 до 04.06.2019

Д.П. Репин