

Тыва Республиканын
Дээди Хуралынын
(парламентизинин) Аграр
политиказы, чер, өнчү
хамаарылгалары болгаш
экология талазы-биле
комитеди



Комитет
Верховного Хурала
(парламента)
Республики Тыва
по аграрной политике,
земельным,
имущественным
отношениям и экологии

667000, Кызыл хоорай
Ленин кудумчузу, б. 32
тел.: 8-(394-22) 2-30-13

667000, г. Кызыл,
ул. Ленина 32, тел.: 2-12-68
факс: 8-(394-22) 2-16-32, 2-10-43

«21» августа 2020 г.
№ 02-30-298-Бн/20

Генеральному директору
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д. Высокинской

Уважаемая Галина Дмитриевна!

Комитет Верховного Хурала (парламента) Республики Тыва по аграрной политике, земельным, имущественным отношениям и экологии, рассмотрев Ваше обращение от 1 июня 2020 года № 2020/исх/О/0401 по недопущению принятия поправок в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сообщает следующее.

Рассматриваемый законопроект в целом направлен на совершенствование нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в соответствии с Конституцией Российской Федерации и федеральным законодательством.

При обсуждении данного законопроекта изучена информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Тыва от 30 июня 2020 года № 01-14-2016/06, которая Вам направляется для сведения.

Приложение на 7 л.

С уважением,

Председатель

Б.Н. Монгуш

Хертек Б.Б.
Тел.: 8(39422) 23013

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТЫВА**

667000, г. Кызыл, ул. Дружбы, д. 74
тел.: (39422) 2-44-30, факс 2-44-30

30.06.2020 г.	№	01-14- 1006/01
на №	02-30- 267- БК/20	от 11.06.2020

Председателю Комитета
Верховного Хурала (парламента)
Республики Тыва по аграрной
политике, земельным,
имущественным отношениям и
экологии

Б.Н. Монгушу

ул. Ленина, 32, г. Кызыл

Уважаемый Байбек Надажапович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Тыва (далее – Управление), рассмотрев Ваше обращение о представлении позиции по обращению генерального директора саморегулируемой организации «Кадастровые инженеры юга» (далее – СРО) о принятии мер по недопущению внесению поправок в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сообщает следующее.

Упомянутый в обращении СРО законопроект № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)» (далее – Законопроект № 962484-7) разработан Минэкономразвития России и Росреестром с учетом сложившейся правоприменительной практики по реализации положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), а также в целях совершенствования нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

Законопроект № 962484-7 направлен на повышение качества и доступности государственной услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. В связи с этим полномочия федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав и осуществляющего полномочия в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), прямо предусматриваются в Законе о регистрации. Такой подход представляется наиболее удобным для пользователей услуг, поскольку из федерального закона будет следовать, кто (орган регистрации прав или учреждение) осуществляет конкретные функции и полномочия и чьи действия при

Вх. № 22-14-1168/20

необходимости можно обжаловать (кого привлекать в качестве ответчика при возникновении судебного спора).

Также считаем необходимым обратить внимание на следующее.

В соответствии с законопроектом подготовку документов, необходимых для внесения сведений в реестр границ ЕГРН, а также выполнение кадастровых работ ФГБУ «ФКП Росреестра» сможет осуществлять только в случаях, установленных Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации таких случаев указанная деятельность ФГБУ «ФКП Росреестра» запрещена, при этом положения Законопроекта № 962484-7 имеют отложенную дату вступления в силу – через шесть месяцев после дня официального опубликования принятого федерального закона.

Таким образом, ФГБУ «ФКП Росреестра» не будет иметь права выполнять комплексные кадастровые работы или подготовку документов для внесения сведений в реестр границ ЕГРН, если выполнение таких работ не предусмотрено соответствующим постановлением Правительства РФ.

Предоставление ФГБУ «ФКП Росреестра» Законопроектом № 962484-7 права осуществлять деятельность по подготовке документов для внесения сведений в реестр границ ЕГРН и кадастровую деятельность вызвано острой необходимостью подготовки описаний местоположения границ особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ лесничеств, границ между субъектами РФ, иных пространственных объектов государственного значения и обеспечения внесения таких сведений в реестр границ ЕГРН, необходимостью реализации распоряжения Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», а также подготовки документов для государственного кадастрового учета объектов недвижимости, являющихся собственностью Российской Федерации и закрепленных за федеральными органами исполнительной власти, в том числе сведения о которых составляют государственную тайну, и невозможностью решить данные задачи в короткие сроки в рамках действующего законодательства.

При этом работники ФГБУ «ФКП Росреестра», на которых будет возложена функция по выполнению кадастровых работ, должны будут соответствовать всем требованиям Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», то есть иметь статус кадастрового инженера, что обеспечивается в том числе обязательным условием принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, поскольку никаких исключений в этой части Законопроект № 962484-7 в отношении работников ФГБУ «ФКП Росреестра» не устанавливает.

Таким образом, осуществлением ФГБУ «ФКП Росреестра» такой деятельности в отношении указанных выше территорий и объектов недвижимости не приведет к ограничению рынка кадастровых работ, выполняемых по договорам с иными правообладателями объектов недвижимости, в том числе к ограничению деятельности индивидуальных предпринимателей и юридических лиц (включая предприятия малого и среднего бизнеса) и организаций технической инвентаризации, действующих на территориях субъектов РФ и муниципальных образований, как пишет СРО в своем обращении.

Одновременно указанная деятельность ФГБУ «ФКП Росреестра» позволит сохранить и даже создать новые рабочие места для кадастровых инженеров.

Также следует отметить, что согласно пункту 2 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, определенными федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами и уставом.

Необходимо отметить, что действующее законодательство не содержит запрета на установление функций и полномочий федерального государственного бюджетного учреждения в федеральном законе. Кроме того, возможность выполнения определенных функций учреждением в учетно-регистрационной сфере прямо была предусмотрена действующим законодательством с 2007 года (Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Законопроектом № 962484-7 также предлагается детализировать отношения между многофункциональными центрами, учреждением и Росреестром, связанные с приемом документов с целью осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в частности переводом принятых документов в бумажном виде в электронную форму. Предлагаемое регулирование позволит оптимизировать процесс проведения правовой экспертизы, сократить сроки рассмотрения документов, поскольку позволит государственному регистратору приступить к осуществлению правовой экспертизы документов с момента поступления документов в электронной форме, не дожидаясь их поступления на бумажном носителе, что особенно важно для некоторых субъектов Российской Федерации, учитывая логистические особенности в них.

Также изменения в Закон о регистрации в том числе касаются:

уточнения полномочий органа регистрации прав, состава сведений ЕГРН (в том числе кадастра недвижимости, реестра границ);

недопустимости создания сайтов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, обеспечивающих возможность перепродажи сведений, содержащихся в ЕГРН, и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях перепродажи таких сведений третьим лицам;

уточнения оснований для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, уточнения перечня случаев, при которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно и по отдельности;

расширения перечня лиц, по заявлениям которых осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав. Так, в случае если собственник объектов недвижимости, прекративших свое существование ликвидирован (в отношении юридического лица) либо умер (в отношении физического лица) предлагается собственнику земельного участка, на котором расположен прекративший существование объект недвижимости, обратиться с заявлением о снятии с кадастрового учета такого объекта в связи с прекращением его существования либо с заявлением о кадастровом учете в связи с прекращением существования объекта недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных прав на такой объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Предлагаемое регулирование направлено на обеспечение достоверности Единого государственного реестра недвижимости, поскольку представляется абсурдным наследование объекта, которого по сути, не существует, кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращение существования объекта влечет прекращение прав на него;

уточнения порядка представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и иных необходимых документов, в том числе в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, посредством выездного приема, личного кабинета;

уточнения порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера»;

уточнения оснований для возврата заявления и иных представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения, оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установления срока для возобновления учетно-регистрационных действий в случае устранения причин,

препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав;

утверждения форм заявлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по инициативе заявителя, о возобновлении учетно-регистрационных действий, ранее приостановленных в инициативном порядке, о представлении дополнительных документов, о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

уточнения состава сведений, представляемых в орган регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии со статьей 32 Закона о регистрации;

внесения изменений в главу 6 «Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество» Закона о регистрации, в том числе в статьи 40 - 43 (в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации на объект незавершенного строительства, при строительстве «этапами»);

уточнения порядка исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

уточнения порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Законопроектом № 962484-7 предусматривается также изменение процедуры внесения в ЕГРН сведений о решении об изъятии объекта недвижимости. Согласно предлагаемым изменениям указанные сведения предлагается вносить не в реестр прав на недвижимость, а в кадастр недвижимости ЕГРН, ввиду того, что в соответствии со статьей 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации принятие решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд допускается в том числе в отношении образуемого земельного участка, применительно к которому отсутствуют зарегистрированные права, а также в отношении объектов недвижимости, права на которые являются ранее возникшими.

Также нормами Законопроект № 962484-7 предложено дополнить статью 15 Закона о регистрации частью 9, которой, в частности, установлено, что в случае исключения из Единого государственного реестра юридических лиц продавца как стороны сделки (вследствие ликвидации юридического лица или как недействующего юридического лица) регистрация сделки по отчуждению недвижимого имущества осуществляется на основании заявления другой стороны сделки - покупателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей факт

ликвидации продавца как юридического лица. Предлагаемое регулирование основано на отрицательной судебной практике по обжалованию отказов органа регистрации прав по причине непредставления заявления о переходе права собственности в ситуациях, когда субъект зарегистрированного права (или один из субъектов правоотношения), являющийся юридическим лицом, ликвидирован или в административном порядке исключен из Единого государственного реестра юридических лиц как недействующее юридическое лицо.

Законопроектом № 962484-7 предлагаются изменения, в соответствии с которыми в состав сведений кадастра недвижимости ЕГРН в отношении объекта недвижимости - предприятия как имущественного комплекса должны быть указаны кадастровые номера объектов недвижимости, которые используются предприятием на праве, отличном от права собственности, например на праве аренды. Предлагаемые изменения основаны на сложившейся правоприменительной практике, поскольку указанные сведения отображались в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с многочисленными обращениями строительных организаций, а также многообразием транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.) предлагается исключить из Закона о регистрации и Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" требования о максимально допустимом размере машино-мест. В силу положений действующего законодательства возможность образования машино-мест определяется проектной документацией здания, сооружения. Подготовка технического плана в связи с образованием машино-мест осуществляется на основании проектной документации здания, сооружения.

Таким образом, в ЕГРН сведения о машино-месте указываются на основании технического плана, подготовленного в соответствии с проектной документацией здания, сооружения.

В целях развития электронного взаимодействия с органами государственной власти, а также увеличения доли государственных услуг, предоставляемых в электронном виде, Проектом закона устанавливается обязанность для органов государственной власти и местного самоуправления представлять документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в электронном виде, а также осуществлять удостоверение равнозначности электронного образа документа документу на бумажном носителе. Указанные положения предлагается осуществлять с отлагательным условием вступления.

Законопроектом № 962484-7 также предусматривается сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В целях урегулирования вопросов в части осуществления кадастрового учета допускается осуществление государственного кадастрового учета всех помещений в здании, учет которого осуществлен до 1 января 2017 г. на основании заявления застройщика либо уполномоченного лица собственниками помещений; в случае если на учет в здании до 1 января 2017 г. поставлено хотя бы одно помещение, допускается осуществление государственного кадастрового учета на другое помещение в здании без государственного кадастрового учета на здание.

Законопроектом № 962484-7 урегулирован вопрос осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации помещений в жилом доме (жилом строении), в случае, если права на такое помещение были зарегистрированы до 1 января 2017 г., а также в случае если такое помещение является обособленным и изолированным и отвечает требованиям части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предъявляемым к блокам в жилых домах блокированной застройки.

Таким образом, Законопроект № 962484-7 разработан с учетом положений законодательства в сфере противодействия коррупции и защите конкуренции. По мнению Управления, отрицательная позиция СРО в отношении данного законопроекта не обоснована.

В настоящее время в соответствии с решением Совета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 08 июня 2020 г. Законопроект № 962484-7 направлен в органы государственной власти субъектов Российской Федерации с целью представления в месячный срок отзывов, предложений и замечаний к нему.

Управление обратилось в Верховный Хурал (парламент) Республики Тыва с предложением поддержать Законопроект № 962484-7 и дать положительный ответ в отношении указанного законопроекта.

И.о. руководителя



Л.М. Седен