

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Ленинградской области
(Управление Росреестра
по Ленинградской области)**

ул. Блохина, д.8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198
тел. (812) 499-00-34
e-mail: 47_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по списку)

№
18.08.2022 ИСХ/10739
на № _____ от _____

В целях формирования единообразной практики, повышения качества предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, снижения общего количества приостановлений (отказов) в осуществлении учетно-регистрационных действий Управление Росреестра по Ленинградской области (далее – Управление) для учета в работе сообщает следующее.

Специалистами Управления проведен анализ, предоставленных в орган регистрации прав заявлений и документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, за 6 месяцев 2022.

За 6 месяцев 2022 органом регистрации прав по документам, подготовленным кадастровыми инженерами, принято 46221 решение об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, 651 решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, что составляет 1,3 % от общего количества принятых решений, 3469 решений о приостановлении – 6,9 %. Заявления в орган регистрации прав представляются собственниками объектов недвижимости или уполномоченными представителями, действующими на основании нотариальных доверенностей. В результате мониторинга выявлено, что заявления кадастровыми инженерами предоставляются редко.

Обращаем внимание, что 30.04.2021 вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 №120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В целях сокращения случаев личного обращения правообладателей в многофункциональные центры (далее – МФЦ), снижения

нагрузки на МФЦ, оперативного представления дополнительных документов для устранения причин, повлекших приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав может быть представлено кадастровым инженером.

1. Случаи представления кадастровым инженером документов в орган регистрации прав.

Кадастровый инженер может представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в следующих случаях:

Вид кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ	Документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера
Часть 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»		
Образование земельного участка (раздел, объединение, выдел, перераспределение)	1. Собственник исходного земельного участка 2. Лицо, которому исходный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование	<u>Кадастровый инженер является сотрудником юр.лица:</u> - договор подряда на выполнение кадастровых работ, с содержанием условия обязанности кадастрового инженера представлять документы <u>и (или)</u>
Уточнение границ земельного участка	1. Собственник земельного участка 2. Лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет	справка с места работы; - документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.
Снятие с учета объекта капитального строительства (акт обследования)	1. Собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса 2. Принявший наследство наследник	<u>Кадастровый инженер является индивидуальным предпринимателем (ИП):</u> - договор подряда на выполнение кадастровых работ, с содержанием условия обязанности кадастрового инженера представлять документы;
Создание объекта недвижимости, для строительства которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию	1. Собственник земельного участка 2. Лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве 3. Лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута	-документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»		
Образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	Орган государственной власти или орган местного самоуправления	Получение доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа не требуется
Часть 5 статьи 39.26 Земельного Кодекса РФ		
Образование части земельного участка с целью установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах	Договор подряда на выполнение кадастровых работ, включающий полномочия кадастрового инженера на подачу документов

2. Содержание договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Согласно части 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», с целью представления кадастровым инженером документов в орган регистрации прав в договор подряда на выполнение кадастровых работ (далее – Договор) включается условие об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ.

В Договор возможно включить следующую фразу:

«В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер представляет без доверенности документы, подготовленные в результате кадастровых работ, в орган регистрации прав».

Так же обращаем внимание, решением Президиума Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» утверждены типовые договоры подряда на выполнение кадастровых работ (далее – договоры подряда).

Новые редакции типовых договоров подряда содержат, в том числе обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда (как один из вариантов оплаты цены по договору).

Утвержденные документы размещены на официальном сайте Национального объединения в разделах «Документы» (ki-rf.ru/documents/#project_doc).

3. Справка с места работы.

По мнению Управления, одновременно с Договором может быть представлена справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица.

В случае, если кадастровый инженер, являющийся сотрудником юридического лица, не имеет в распоряжении Договора, то справка с места работы может быть представлена **вместо** Договора (представляется только справка). При этом в справке должна содержаться не только информация, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, но и в соответствии с договором, заключенным между организацией и правообладателем земельного участка, имеет полномочия на обращение в орган регистрации прав с заявлением по объекту недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы.

4. Заказчики кадастровых работ

Обращаем Ваше внимание, что если у объекта недвижимости несколько правообладателей, то заключить Договор необходимо **со всеми лицами, обладающими правами** на соответствующий объект. Также **все лица** должны принять результат кадастровых работ.

Кроме того, в некоторых случаях от лица правообладателей выступают родители, опекуны или доверенные лица. В данных ситуациях необходимо учесть следующее:

Заказчик	Возраст	Требуется	Примечание
Несовершеннолетний	не достигший 14 лет (малолетний)	документ, подтверждающий полномочия законных представителей (например, Свидетельство о рождении)	В документах указываются сведения о несовершеннолетних лицах, но подпись за них ставят родители, усыновители или опекуны (часть 1 статьи 28 Гражданского кодекса РФ).
	от 14 до 18 лет	- документ, подтверждающий полномочия законных представителей (например, Свидетельство о рождении) и - письменное согласие законных представителей: родителей, усыновителей или попечителя (часть 1	Сделки несовершеннолетний совершает самостоятельно с согласия законных представителей (сам подписывает документы). Согласие может быть выражено одновременно с согласием на

		статьи 26 Гражданского кодекса РФ).	согласование границ земельного участка, которое составляется при подготовке межевого плана в связи с выполнением кадастровых работ по уточнению границ земельного участка (составлено на одном бланке)
Недееспособный	-	документ, подтверждающий полномочия опекуна (например, копия вступившего в законную силу решения суда о признании гражданина недееспособным или решение органа опеки и попечительства об установлении опеки над гражданином, признанным судом недееспособным)	Сделки совершает опекун (часть 2 статьи 29 Гражданского кодекса РФ)
Доверенное лицо	-	нотариальная доверенность с полномочиями на заключение Договора, прием и согласование результата кадастровых работ	Доверенность (доверенности) должна (должны) быть от всех правообладателей объекта недвижимости

5. Документ, свидетельствующий о приемке заказчиком результатов кадастровых работ.

Для подтверждения согласия заказчика кадастровых работ с их окончанием и приемкой кадастровых работ, с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов, рекомендуем предоставлять Акт приема-передачи результата кадастровых работ.

Обращаем Ваше внимание, что в Акте приема-передачи следует предусмотреть условие, что

«Подрядчик передает, а Заказчик принимает результат вышеуказанных работ. Указанные работы выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству результата работ и срокам выполнения работ не имеет, и согласовывает подготовленные документы».

Необходимо учесть, что при наличии возражений в Акте приема-передачи (например, претензий по объему, качеству, срокам кадастровых работ),

кадастровый инженер утрачивает полномочия по представлению документов в орган регистрации прав.

6. Дополнительные соглашения.

Обращаем Ваше внимание, что для направления кадастровым инженером документов по ранее подписанным договорам, рекомендуется заключить к основному договору подряда дополнительное соглашение, в котором будут содержаться условия об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы.

При этом дополнительное соглашение является неотъемлемой частью основного договора и, следовательно, необходимо представлять в составе документов, как дополнительное соглашение, так и действующий договор подряда.

7. Государственная пошлина.

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя. За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина.

Таким образом, во многих случаях после подачи документов в орган регистрации прав необходимо уплатить государственную пошлину (ст. 17 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), если иное не установлено главой 25.3 Налогового кодекса (далее – НК).

В случае, если заявления поданы в электронной форме, плательщики уплачивают государственную пошлину при обращении за совершением юридически значимых действий, указанных в подпунктах 21 – 33 пункта 1 статьи 333.33 НК, после подачи указанных заявлений, но до принятия их к рассмотрению. Например, после отправки пакета документов посредством программного комплекса «ТехноКад-Экспресс» автоматически приходит квитанция для оплаты.

Обращаем внимание, что если госпошлина не уплачена, то документы, предоставленные в орган регистрации прав, будут возвращены без рассмотрения (п. 3 ст. 25 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Соответственно, **информация о необходимости оплаты государственной пошлины должна быть доведена до заинтересованного лица.**

Также рекомендуем **предусмотреть в условиях договора подряда на выполнение кадастровых работ обязанность заказчика кадастровых работ по уплате государственной пошлины.**

В случае если одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 НК, государственная пошлина уплачивается плательщиками **в равных долях**.

В случае если среди данных лиц одно лицо (несколько лиц) в соответствии с главой 25.3 НК освобождено (освобождены) от уплаты государственной пошлины, размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК. При этом оставшаяся часть суммы государственной пошлины уплачивается лицом (лицами), не освобожденным (не освобожденными) от уплаты государственной пошлины в соответствии с главой 25.3 НК.

Представление документа об уплате государственной пошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами **не требуется**.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий установлены статьей 333.33 НК.

В целях исключения излишней оплаты денежных средств, рекомендуем Вам проверять корректность суммы, указанной в квитанции, которая автоматически направляется в Ваш адрес.

Заявления об осуществлении государственного кадастрового учета рекомендуем направлять в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной электронной подписью в соответствии с действующим законодательством посредством официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://rosreestr.gov.ru>) и иных информационных сервисов для взаимодействия с органом регистрации прав.

Управление планирует направлять в адрес кадастровых инженеров информационные письма. Просим предоставить список кадастровых инженеров, осуществляющих кадастровую деятельность на территории Ленинградской области, с указанием контактных данных, в том числе адреса электронной почты.

Благодарим за сотрудничество.

И.о. руководителя

исп. Пантюхина О.И.
(812) 499-00-18



Е.В. Ситникова