

Письмо № ОГ-Д23-5491 от 11 мая 2017 г. по вопросу постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на квартиру в многоквартирном доме при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, 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 официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

К сожалению, информации, содержащейся в обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу вопроса, в том числе, в связи с отсутствием реквизитов уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в связи с чем запросить в Росреестре конкретную информацию о данных объектах не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Часть 1 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусматривает обязанность органа государственной власти, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

При этом в силу части 4 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно

осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Возможность постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на квартиру в многоквартирном доме при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме (здании, как объекте государственного кадастрового учета) Закон № 218-ФЗ, в отличие от Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., не предусматривает.

При этом обращаем внимание, что ранее, до 1 января 2017 г. в силу Закона № 221-ФЗ существовала обязанность органа местного самоуправления направлять в орган государственного кадастрового учета копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с приложением технического плана, в котором содержались сведения обо всех помещениях в многоквартирном доме.

По вопросу «сложности и объема заполнения формы» технического плана отмечаем.

Согласно статье 37 Закона № 221-ФЗ технический план является результатом кадастровых работ кадастрового инженера.

В силу же статьи 29 Закона № 221-ФЗ кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, обязательными условиями принятия которого в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются в том числе:

наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;

наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;

сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний необходимых для осуществления кадастровой деятельности.

Дополнительно отмечаем, что с 1 января 2017 г. действия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права осуществляется работниками Росреестра, имеющими статус государственного регистратора.

Форма уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, утвержденная приказом Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173, предусматривает обязанность указания всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. При этом согласно части 9 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность административного обжалования приостановления государственного кадастрового учета либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, осуществляемых одновременно.