

Письмо № ОГ-Д23-3251 от 23.03.2017 г. относительно правомерности действий органов кадастрового учета по приостановлению осуществления государственного кадастрового учета в связи с обращением ненадлежащего лица (кадастрового инженера).

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел 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 официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), например, от 20 января 2017 г. № ОГ-Д23-551, от 30 декабря 2016 г. № ОГ-Д23-15301, от 23 января 2017 г. № ОГ-Д23-543 и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 7 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случаях, если он осуществляется в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

При этом заявление о государственном кадастровом учете и карта-план территории согласно части 3 статьи 19 Закона № 218-ФЗ обязан направить в орган регистрации прав орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение карты-плана территории.

Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет в предусмотренном пунктом 7 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ случае осуществляется на основании заявления органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, уполномоченных на утверждение карты-плана территории.

В письме Департамента недвижимости от 1 февраля 2017 г. № ОГ-Д23-996 указано, что возможность представления в орган регистрации заявления о государственном кадастровом учете кадастровым инженером предусмотрена только подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что круг лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации с заявлениями о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, установлен статьей 15 Закона № 218-ФЗ.

При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению:

лиц, указанных в пунктах 2, 3 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ;

гражданина или юридического лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (пункт 18 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – Земельный кодекс);

уполномоченного на предоставление земельного участка органа (подпункт 3 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса);

заинтересованного в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица, либо заявления кадастрового инженера (подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса);

лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка (подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса);

лица, заключившего договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (пункты 5 и 6 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При осуществлении государственного кадастрового учета образуемого земельного участка без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет может осуществляться по заявлению:

гражданина или юридического лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (пункт 18 статьи 11.10 Земельного кодекса);

уполномоченного на предоставление земельного участка органа (подпункт 3 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса);

заинтересованного в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица, кадастрового инженера (подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса);

лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка (подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса);

лица, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 11 статьи 39.29 Земельного кодекса);

уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организации, подавшей такое ходатайство (подпункт 4 пункта 1 статьи 56.7 Земельного кодекса);

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, действующего от имени лиц, права на земельный участок, которых подлежат прекращению в соответствии с решением суда о его изъятии (часть 4 статьи 60.1 Закона № 218-ФЗ).

лица, заключившего договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (пункт 5 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, согласно части 10 статьи 47 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц (далее – земельная доля), могут быть осуществлены на основании:

- заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Полномочия этого уполномоченного лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания, заверенной уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления;

- заявления, поданного лицом или лицами, являющимися собственниками земельной доли (долей) и образующими земельный участок путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 – 6 статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, полномочия кадастрового инженера на обращение в орган регистрации без доверенности с заявлением на основании, которого осуществляются

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, установлен только подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В иных случаях кадастровый инженер вправе обращаться в орган регистрации в качестве представителя заявителя при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности или в качестве уполномоченного органом государственной власти или органом местного самоуправления лица (части 4 и 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).