

**АССОЦИАЦИЯ**  
**Саморегулируемая организация**  
**«Межрегиональный союз**  
**кадастровых инженеров»**

**Ассоциация СРО «МСКИ»**  
620144, г. Екатеринбург,  
ул. Московская, д. 195, офис 1126  
тел./факс: +7 (343) 344-14-41  
тел.: **8 (800) 700-96-28**  
e-mail: [sromski@bk.ru](mailto:sromski@bk.ru)  
сайт: [www.sromski.ru](http://www.sromski.ru)

Исх. № 225 от 09.11.2017

Директору  
Департамента недвижимости  
Минэкономразвития России

А.И. Бутовецкому  
(mineconom@economy.gov.ru)

Уважаемый Алексей Игоревич!

Коллегия Ассоциации СРО «МСКИ» рассмотрела законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015г. и в иные законодательные акты Российской Федерации», поступивший в адрес Ассоциации от НО СРО КИ, и с учетом мнения рядовых кадастровых инженеров, направила свои предложения в национальное объединение. В то же время члены коллегии полагают целесообразным довести наши замечания и предложения до Департамента недвижимости Минэкономразвития РФ. Отмечаем, что многие положения законопроекта своевременны и положительно скажутся на результатах кадастровой деятельности, ускорят процедуры кадастрового учета объектов недвижимости и повысят их качество в интересах заявителей и общества.

В то же время существуют проблемы, которые не нашли отражения в поступившем в адрес Ассоциации законопроекте, но **требуют законодательного урегулирования**, поскольку установленные или неурегулированные действующим законодательством требования вызывают у правообладателей дополнительные расходы, затраты времени на преодоление административных барьеров, связанные с кадастровым учетом и порождают социальную напряженность.

С учетом практики кадастровой деятельности и анализа возникающих проблем предлагаем дополнить проект закона следующими положениями, которые не учтены рассматриваемым проектом.

1. Дополнить **ч. 2 ст.15** (здесь и далее федеральный закон № 218-ФЗ) положением о том, что: «с заявлением на осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав также может обращаться собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без предоставления или установления сервитута при

государственном кадастровом учете в связи с созданием объекта недвижимости или изменением основных сведений о нем в связи с его реконструкцией. Т.е. продублировать норму, предлагаемую законопроектом в первой части поправок к данной статье при проведении *одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав*.

2. В предлагаемой законопроектом новой редакции части 1 статьи 20 предусматривается, что «использование кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» является обязательным.». В части 3, этой же статьи, что «Межевые, технические планы, акты обследования, карты-планы территории, карты (планы) объектов землеустройства, подготовленные кадастровым инженером, **подлежат обязательной предварительной автоматизированной проверке** кадастровым инженером **посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» до направления** в орган регистрации прав». Кроме того, статью 25 предлагается дополнить пунктом 5 и предусмотреть в качестве **нового основания для возврата** заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, **без рассмотрения, если:** «в отношении представленного заявителем для осуществления государственного кадастрового учета межевого плана, технического плана, карты-плана территории или акта обследования **не осуществлена предварительная автоматизированная проверка посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» либо при такой проверке получен отрицательный результат**».

Полагаем, что **введение вышеперечисленных норм является явно преждевременным**, поскольку загрузка в «Личный кабинет кадастрового инженера» даже корректно выполненных в соответствии со специальным программным обеспечением на формирование **XML-схем** межевых планов земельных участков, технических планов и актов обследования зданий, помещений, сооружений и **проверенных разработчиками ПО до выгрузки в рассматриваемый «Личный кабинет»**, либо не осуществляется, либо осуществляется с выдачей результата по ошибке. Как правило, это происходит, начиная со 2 этапа проверки относительно анализа объектов.

В частности, если ОКСы имеют несколько контуров (а это наиболее частый вариант) выдается ошибка. При предварительной проверке линейных сооружений, расположенных на территории нескольких субъектов РФ личный кабинет «тормозит» на этапе проверки загруженного XML-файла на соответствие схемы и выдает ошибку. Не проходят проверку межевые планы, подготовленные в связи с уточнением земельных участков, и межевые планы, в которых указываются кадастровые номера расположенных на них ОКС по причине того, что они не найдены в данных ЕГРН, а также встречается ряд других характерных и ненормативных «ошибок».

До настоящего времени не разработаны и не опубликованы XML -схемы документов на соответствующие объекты кадастрового учета, в связи с чем всю предусмотренную законом информацию кадастровые инженеры вынуждены вписывать в заключения кадастровых инженеров в несколько страниц во избежание приостановлений кадастрового учёта. При чем зачастую это происходит, с учетом оснований, изложенных в письмах рекомендательного характера уполномоченных

органов и организаций, которые предлагают, в том числе, осуществлять постановку на кадастровый учёт «нежилых зданий» с наименованием «жилое строение», подготавливать технические планы на нежилые здания и помещения по XML-схемам, предназначенным для технического плана многоквартирного дома и помещений в нем, а технические планы машино-мест – на основании XML-схемы, необходимой для подготовки технического плана помещения.

Таким образом, для законодательного закрепления рассматриваемой нормы, необходимо полное устранение Росреестром и ФГБУ ФКП вышеназванных и иных недостатков в программном обеспечении сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». При этом считаем целесообразным и необходимым получение положительных экспертных оценок указанного сервиса от всех СРО кадастровых инженеров во избежание нарушений законных прав и интересов кадастровых инженеров при ведении ими бизнеса, а также правообладателей из-за несовершенства программного обеспечения Росреестра и ФГБУ ФКП и некомпетентности его работников.

3. В п.24 законопроекта статью 29 закона № 218-ФЗ предложено дополнить частью 5<sup>1</sup> следующего содержания: «5<sup>1</sup>. В случае, если после приостановления органом регистрации прав государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявителем были представлены документы или совершены иные действия, направленные на устранение причин, указанных в части 5 настоящей статьи, и при этом такие причины в связи с представлением указанных документов и совершением данных действий не были устранены, **либо в таких документах выявлены новые основания для приостановления осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня получения указанных документов или совершения данных действий направляет заявителю уведомление о не устранении причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, форма которого и порядок направления устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.**»; Мы предлагаем, во избежание различного толкования предлагаемой данной нормы, что ее **следует ее содержание сформулировать более конкретно, в смысле того, что новые основания для приостановки могут быть выявлены только во вновь представленных документах, а не в тех, что ранее были представлены для кадастрового учета**, чем грешат на текущем этапе многие подразделения ФКП.

4. Частью 13 статьи 62 федерального закона № 218-ФЗ в действующей редакции установлено, что «Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости..., в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости **«предоставляются только:**

- 1) самим правообладателям или их законным представителям;
- 2) физическим и юридическим лицам, имеющим доверенность от правообладателя или его законного представителя;» и т.д.

Отмечаем, что органы регистрации относят к данной группе документов инвентаризационно-техническую документацию (в т.ч. технические паспорта), сведения из которых были внесены в государственный кадастр и затем в ЕГРН по

ранее учтенным объектам недвижимости. Таким образом, чтобы выполнить требования, утвержденные Минэкономразвития по подготовке технических планов на здания, помещения, сооружения, связанные с внесением изменений в сведения ЕГРН, преобразованием объектов, их разделом и т.п. кадастровому инженеру нужно требовать от правообладателей предоставления копий поэтажных планов здания, планов сооружения, т.е. документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН (первоначально в кадастр). и без которых проведение кадастровых работ **невозможно**. Данное обстоятельство приводит к усложнению, росту временных и денежных затрат заявителей на получение копий инвентаризационно-технической документации на основании которой вносились сведения в ЕГРН. **Органы регистрации отказывают в предоставлении таких сведений кадастровым инженерам**, в виде упомянутых копий поэтажных планов в графической форме, по учтенным объектам недвижимости, ссылаясь на ч.12 ст. 62 ФЗ №218-ФЗ от 13.07.2015г. Организации техинвентаризации и/или другие организации, осуществляющие хранение т.н. «архивов БТИ» (далее ОТИ) также ограничивают выдачу копий подобных документов как кадастровым инженерам, так и правообладателям. Так, например, выдают по запросам опять же только собственников (или их законных представителей **по нотариальной доверенности**) **план помещения, принадлежащего(их) только им, без поэтажных планов здания (плана сооружения) в целом**. При этом, получение заявителями копий в организациях технической инвентаризации (далее ОТИ): во-первых, обходится собственникам дольше по времени и дороже. Таким образом, выполнение соответствующих требований приказа Минэкономразвития № 953 от 18.12.2015г., а также новых положений, предлагаемых законопроектом, относительно части 14 ст.24 федерального закона №218-ФЗ по подготовке технических планов кадастровым инженером становится практически нереализуемым в сроки, предусмотренные «дорожной картой». Кроме того, отсутствие такой нормы в законе предоставляет ОТИ незаконные преимущества в выполнении кадастровых работ перед кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность в других организационно-правовых нормах, поскольку они имеют неограниченный доступ к таким документам и сведениям из них.

Отмечаем, что и у проектных организаций, также возникают аналогичные проблемы, когда требуется разработать проект перепланировки или проект реконструкции объекта, для чего необходимо наличие поэтажного(ых) плана(ов) всего здания, плана всего сооружения, соответствующих сведений о их основных характеристиках, а их получение невозможно на практике ни в ОТИ, ни в Росреестре и в ФКП. Необходимы законодательные основания.

Предложенный законопроект также не решает эту проблему. В то же время указанные документы могут предоставляться, например, арбитражным управляющим, имеющим практически тот же правовой статус, что и кадастровые инженеры, но более далеким от кадастровой деятельности, или руководителям МФЦ в целях предоставления государственных или муниципальных услуг и т.д. Ограничение прав кадастрового инженера на получение полной и достоверной информации о ранее учтенных объектах в целях качественного и полного выполнения кадастровых работ и по сокращению сроков подготовки результатов кадастровых работ, на наш взгляд, незаконно, нерационально и не обосновано.

Кадастровые инженеры в соответствии с законом и на основании договоров с собственниками и с их законными представителями, готовят технические планы по внесению изменений в сведения ЕГРН в отношении ранее учтенных помещений и зданий, поэтому имеет принципиальное значение получение именно тех копий инвентаризационно-технической документации, на основании которой вносились сведения в ЕГРН. Это особенно важно в случаях расхождения или несовпадения сведений, что довольно часто наблюдается. В первую очередь речь идет собственно о поэтажных планах зданий или планах сооружений.

В целях оптимизации указанной процедуры, устранения излишних административных барьеров предлагаем закрепить в ст. 62 закона № 218-ФЗ обязанность предоставления органом регистрации прав (подведомственным учреждением – ФКП) копий инвентаризационно-технической документации, включая поэтажные планы этажей зданий, планы сооружений на основании которых вносились сведения в ЕГРН (а ранее в кадастр), кадастровым инженерам по их запросу. Для этого необходимо также законодательно предоставить полномочия органу нормативного правового регулирования по утверждению соответствующей формы запроса кадастрового инженера, которого интересуют не содержание сделок, а технические сведения, необходимые для подготовки технического плана здания, помещения, машино-места, сооружения. Например, аналогично порядку о предоставлении кадастровым инженерам сведений из документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства в отделах геодезии и картографии управлений Росреестра по субъектам РФ, необходимых для подготовки межевого плана.

В этих целях предлагаем дополнить статью 62 федерального закона № 218-ФЗ, частью 14<sup>1</sup> в следующей редакции: «Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде копий документов инвентаризационно-технической документации (в том числе технических паспортов, поэтажных планов зданий, планов сооружений), на основании которой вносились в государственный кадастр сведения о ранее учтенных зданиях, помещениях, машино-местах, сооружениях, предоставляются кадастровым инженерам по их запросу, направленному в форме документа на бумажном носителе или в электронной форме в автоматизированном режиме, при выполнении ими кадастровых работ, если соответствующие сведения необходимы для осуществления функций кадастровых инженеров по подготовке технических планов, связанных с внесением изменений, уточнений в сведения о зданиях, помещениях, машино-местах, сооружениях, на основе договоров подряда с правообладателями на выполнение кадастровых работ.».

Соответственно, предлагается дополнить статью 29.1 часть 1 ФЗ «О кадастровой деятельности» о правах кадастрового инженера пунктом 4 следующего содержания:

«получать в органах регистрации копии документов, в виде инвентаризационно-технической документации, включая технические паспорта, поэтажные и ситуационные планы, на основании которых вносились в государственный кадастр сведения о ранее учтенных зданиях, помещениях, машино-местах, сооружениях, на основании запросов, направленных в орган регистрации в форме документа на бумажном носителе или в электронной форме, при выполнении кадастровых работ,

если соответствующие сведения необходимы для осуществления функций кадастровых инженеров по подготовке технических планов на основе договоров подряда на выполнение кадастровых работ.».

5. Законопроектом предусматривается дополнительная норма, связанная с внесением дополнений в ст.40 федерального закона № 218-ФЗ, а именно ч. 12, что положительно скажется на сокращении сроков кадастрового учета новостроек. В то же время обращаем внимание, что при составлении технических планов на вновь вводимые здания и сооружения кадастровые инженеры руководствуются сведениями, полученными из ЕГРН в виде выписок, которые считаются актуальными только в день подписания уполномоченным лицом. Соответственно, даже если кадастровые инженеры дополнительно запросят выписки из ЕГРН по земельным участкам, на которых расположен вводимый в эксплуатацию объект капитального строительства на дату выдачи готового техплана, и укажут полученные сведения в техническом плане вводимого объекта, пройдет определенное время пока соответствующий техплан будет представлен в орган уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, затем уже им в орган регистрации для осуществления кадастрового учета новостройки. Это **минимум две недели**, в зависимости от регламента работы этих органов. В разделе 1 формы разрешения на ввод в эксплуатацию указываются кадастровые номера земельных участков из технического плана объекта ввода. Однако часто бывает, что за текущий период сведения в ЕГРН о перечисленных земельных участках теряют свою актуальность, в т.ч. вследствие их снятия с кадастрового учета по различным основаниям и органом регистрации прав выносится приостановка, в связи с чем приходится переделывать разрешение на ввод и техплан. Во-первых, и в этом случае замена разрешения на ввод объекта представляется необоснованной. Во-вторых, приостановка кадастрового учета и переделка техплана также представляется необоснованной, т.к. этот процесс может продолжаться до бесконечности... Предлагаем законодательно закрепить, что в данной ситуации орган регистрации прав (кадастрового учета) обязан учесть дату подготовки технического плана и **самостоятельно актуализировать в ЕГРН те изменения, которые произошли в кадастровом учете земельных участков под новостройкой в период после подготовки техплана.**

Приложение: Для сведения - предложенный нам для рассмотрения вариант законопроекта по которому готовились предложения на 133 листах.

От имени Коллегии  
Ассоциации СРО «МСКИ»  
Председатель коллегии



Л.Г. Лебедева



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*29.11.2017 № Д23и-6813*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация  
Саморегулируемая организация  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»

✓ ул. Московская, д. 195, оф. 1126,  
г. Екатеринбург, 620144

sromski@bk.ru

О рассмотрении обращения  
от 9 ноября 2017 г. № 225  
На вх. № Д23-4534 от 9 ноября 2017 г .

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев предложения относительно проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации», сообщает, что указанные предложения будут рассмотрены при доработке в установленном законодательством Российской Федерации порядке указанного проекта закона.

Врио заместителя директора  
Департамента недвижимости

А.В. Нуприенкова