

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 28 марта 2018 г. N 03188-BA/18

О ПЕРЕДАЧЕ
АКТОВ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ В ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с поступающими многочисленными обращениями кадастровых инженеров, а также в связи с обращением Ассоциации "Национальная палата кадастровых инженеров" Минэкономразвития России сообщает.

1. По вопросу передачи актов согласования местоположения границ земельных участков (далее - акты согласования) в органы, уполномоченные на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости.

Приказом Минэкономразвития России от 9 июня 2016 г. N 363 "Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости" (далее соответственно - приказ N 363, Порядок) установлены:

правила и сроки хранения кадастровым инженером актов согласования, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ на бумажных носителях, электронные образы которых включены в межевые планы;

процедура и сроки передачи актов согласования в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости.

До 1 января 2017 г. органами, уполномоченными соответствующими нормативными актами на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, являлись федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" (его филиалы) (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра"), органы государственной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

С 1 января 2017 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) уполномоченными органами по осуществлению государственного кадастрового учета объектов недвижимости являются Росреестр (его территориальные органы) (часть 1, пункт 4 части 3 статьи 3 Закона N 218-ФЗ), а также в соответствии с заключенными соглашениями - органы государственной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Таким образом, прием актов согласования на бумажных носителях обеспечивают управления Росреестра по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Поскольку акт согласования, оформленный на обороте чертежа земельных участков и их частей, является разделом межевого плана земельного участка, необходимого для осуществления государственного кадастрового учета в установленных Законом N 218-ФЗ случаях (часть 1 статьи 22 Закона N 218-ФЗ, часть 1 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"), хранение акта согласования на бумажном носителе должно осуществляться в реестровом деле соответствующего земельного участка.

2. По вопросу несоответствия информации, указанной в акте согласования на бумажном

носителя, и информации, содержащейся в электронном образе акта согласования, включенном в межевой план.

Установление критериев соответствия информации, указанной в акте согласования, представленном на бумажном носителе, и информации, содержащейся в электронном образе акта согласования, включенном в межевой план, не является предметом регулирования приказа N 363 и Порядка.

При этом, учитывая, что пункт 11 Порядка предусматривает несколько оснований для направления уведомления о том, что акт согласования является непереданным (далее - уведомление), по мнению Минэкономразвития России, в уведомлении должны быть указаны конкретные обстоятельства, послужившие причиной его направления.

Исходя из положений пункта 11 Порядка, формулировка "акт согласования является непереданным" по своему значению и смыслу является более широкой в сравнении с формулировкой "акт согласования не представлен", поскольку непредставление акта согласования в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, является лишь одним из случаев, при котором акт согласования является непереданным такому органу.

С учетом того, что в пункте 8 части 15 статьи 29 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ) акты согласования упоминаются во множественном числе, по мнению Минэкономразвития России, исключение из саморегулируемой организации кадастровых инженеров допускается в случае непредставления кадастровым инженером в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, двух и более актов согласования исключительно в соответствии с абзацем третьим пункта 11 Порядка, а не во всех случаях, когда в соответствии с пунктом 11 Порядка акт согласования является непереданным.

Вместе с тем, как следует из пункта 11 Порядка, акт согласования является непереданным органу, уполномоченному на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, не только в случаях, прямо предусмотренных указанным пунктом, но и в иных случаях нарушения правил, предусмотренных Порядком.

Так, в частности, согласно пункту 8 Порядка в отношении каждого передаваемого акта согласования в сопроводительном письме должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать межевой план, в который включен такой акт согласования, а также земельный участок, в отношении которого был подготовлен такой акт согласования, в том числе дата подготовки межевого плана.

По мнению Минэкономразвития России, ошибки, допущенные при подготовке сопроводительного письма, ставшие причиной направления уведомления, например, отсутствие одного или нескольких сведений о кадастровом инженере при наличии других сведений, позволяющих идентифицировать кадастрового инженера, могут быть устранены в пределах срока передачи актов согласования границ путем направления повторного сопроводительного письма с правильными или недостающими сведениями и указанием реквизитов первоначально направленного сопроводительного письма.

На основании вышеизложенного наличие ошибок в сопроводительном письме или иных оснований считать акт согласования непереданным, кроме случая, когда акт согласования не представлен, не указывает на существование оснований для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации в соответствии с пунктом 8 части 15 статьи 29 Закона N 221-ФЗ. Также обращаем внимание, что направление уведомления в отношении кадастрового инженера - работника юридического лица не является основанием привлечения такого инженера к ответственности в виде исключения из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, учитывая, что согласно части 5 статьи 33 Закона N 221-ФЗ обязанность по хранению и передаче актов согласования возлагается на юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший такие акты согласования.

3. По вопросу о количестве подготавливаемых экземпляров акта согласования.

Изготовление акта согласования в нескольких экземплярах не предусмотрено положениями Закона N 221-ФЗ, требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 и от 8 декабря 2015 г. N 921.

Вопрос подготовки дополнительных экземпляров акта согласования, в том числе для включения в состав межевого плана на бумажном носителе, может быть урегулирован договором подряда в силу положений части 12 статьи 22 Закона N 218-ФЗ (до 1 января 2017 г. - согласно части 11 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

При этом необходимо иметь в виду, что в соответствии с ГОСТ Р 7.0.8-2013 "Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения", утвержденным приказом Росстандарта от 17 октября 2013 г. N 1185-ст, первый или единственный экземпляр документа является подлинником документа (пункт 21), повторный экземпляр подлинника документа является дубликатом документа (пункт 22), при этом копия документа, созданная в электронной форме, - электронной копией документа (пункт 24).

Порядком установлено, что кадастровым инженером, осуществляющим (осуществлявшим) кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, а также юридическим лицом, работником которого на основании трудового договора с таким юридическим лицом является (являлся) кадастровый инженер (далее - лицо, осуществляющее хранение), осуществляются хранение и передача любых актов согласования (экземпляров таких актов), подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ на бумажных носителях, а только тех, электронные образы которых включены в межевые планы, на основании которых осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков. Фактически включенный в межевой план электронный образ акта согласования является электронной копией подлинника документа, в связи с чем в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, необходимо передать именно подлинник акта согласования. Это обусловлено возможностью возникновения земельного спора о местоположении границ земельных участков, в ходе которого одной из сторон спора может быть указано на недостоверность подписей в акте согласования. В связи с этим для исследования вопроса о недостоверности подписи в акте согласования и проведения соответствующей назначенной судом экспертизы необходимо представление именно подлинника акта согласования.

При этом Минэкономразвития России считает необходимым предусмотреть в стандарте кадастровой деятельности, что при выполнении кадастровых работ обеспечиваются включение в состав межевого плана электронного образа, хранение и передача в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, подлинника акта согласования в соответствии с ГОСТ Р 7.0.8-2013.

Учитывая изложенное, акт согласования является непередаваемым органу, уполномоченному на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, в случае, предусмотренном абзацем четвертым пункта 11 Порядка (имеются противоречия информации, содержащейся в направленном акте согласования, и информации, содержащейся в электронном образе такого акта согласования, ранее представленного в составе межевого плана), если электронный образ акта согласования не обеспечивает визуальную идентичность его бумажного оригинала, принимая во внимание, что дубликат документа (второй и последующие экземпляры документа) не является подлинником документа.

В этой связи, по мнению Минэкономразвития России, передача в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, дубликата акта согласования, подготовленного в результате выполненных до утверждения стандарта кадастровой деятельности кадастровых работ, при условии соответствия содержания акта согласования в форме бумажного документа его электронной копии, включенной в состав ранее представленного межевого плана, не относится к случаю непредставления кадастровым инженером в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, акта согласования.

4. По вопросу исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации.

Основанием для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации является непредставление в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 29.1 Закона N 221-ФЗ кадастровым инженером в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, актов согласования (пункт 8 части 15 статьи 29 Закона N 221-ФЗ). Пунктом 9 части 2 статьи 29.1 Закона N 221-ФЗ установлена обязанность кадастрового инженера хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в

орган регистрации прав в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Порядком предусмотрено, что акты согласования хранятся лицом, осуществляющим хранение до дня передачи акта согласования, при этом акт согласования подлежит передаче одним из предусмотренных Порядком способов в течение 30 рабочих дней со дня осуществления государственного кадастрового учета (пункт 7 Порядка). Исходя из положений статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации, акт согласования, переданный в соответствии с пунктом 9 Порядка посредством почтового отправления, сданный в организацию связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, является переданным в срок.

В свою очередь, орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в случае непоступления в течение 45 рабочих дней со дня осуществления государственного кадастрового учета земельного участка акта согласования, электронный образ которого включен в состав ранее представленного межевого плана, обязан в срок не более пяти рабочих дней со дня истечения указанного периода (45 рабочих дней) уведомить об этом обстоятельстве (пункт 12 Порядка). Таким образом, данный срок предусмотрен для осуществления действий органа, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а не кадастрового инженера или саморегулируемой организации.

Таким образом, при рассмотрении вопроса об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации применению подлежит срок, указанный в пункте 7 Порядка, то есть 30 рабочих дней.

Также считаем целесообразным учитывать необходимость дифференциации допускаемых кадастровыми инженерами ошибок и их последствий. Как уже отмечалось, ошибки, допущенные при подготовке сопроводительного письма, ставшие причиной направления уведомления, могут быть устранены в пределах срока передачи актов согласования путем направления повторного сопроводительного письма с правильными или недостающими сведениями и указанием реквизитов первоначально направленного сопроводительного письма.

Кроме того, полагаем необходимым обратить внимание на следующее.

Пунктом 8 части 15 статьи 29 Закона N 221-ФЗ основанием для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации является "непредставление кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 29.1 настоящего Федерального закона".

Таким образом, в случае, если лицом, осуществляющим хранение актов согласования и, соответственно, их передачу в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, является юридическое лицо, работником которого является соответствующий кадастровый инженер, и такое юридическое лицо не обеспечило исполнение своей обязанности по передаче актов согласования, Законом N 221-ФЗ не предусмотрена ответственность кадастрового инженера в виде его исключения из саморегулируемой организации.

В связи с этим непредставление актов согласования в соответствии с частью 5 статьи 33 Закона N 221-ФЗ (то есть юридическим лицом, работником которого является или являлся кадастровый инженер) не является основанием для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации.

5. По вопросу возврата актов согласования в случае, если такой акт является непередаваемым.

Законом N 221-ФЗ и Порядком не урегулированы вопросы, связанные с возвратом актов согласования. Вместе с тем в целом возможность и целесообразность такого возврата для устранения причин, по которым акт согласования является непередаваемым, вызывает сомнение.

Исходя из положений статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае осуществления предусмотренных Порядком действий (передачи сопроводительного письма с актами согласования в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов

недвижимости, либо в организацию связи) течение срока для передачи актов согласования заканчивается. Кроме того, при возврате актов согласования возрастает риск утери или повреждения акта согласования. Таким образом, с учетом в том числе положений пункта 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ полагаем, что возврат актов согласования для доработки нецелесообразен.

6. С целью сокращения количества непредставленных актов согласования территориальным органам Росреестра, филиалам ФГБУ "ФКП Росреестра" в субъектах Российской Федерации, органам государственной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя рекомендуется информировать кадастровых инженеров о дате осуществления государственного кадастрового учета на основании подготовленного таким инженером межевого плана по адресу электронной почты кадастрового инженера, указанному в разделе "Общие сведения о кадастровых работах" межевого плана, если в состав такого межевого плана включен раздел(ы) "Акт согласования местоположения границ земельного участка".

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время Минэкономразвития России подготовлены предложения о внесении изменений в Закон N 218-ФЗ, в числе прочего направленные на урегулирование вопросов, связанных с уведомлением кадастрового инженера об осуществлении государственного кадастрового учета, а также в связи с принятием решений о приостановлении учетно-регистрационных процедур.

В.В.АБРАМЧЕНКО
