

Письмо № ОГ-Д23-1666 от 16 февраля 2016 г. относительно использования при выполнении кадастровых работ и оформлении межевых и технических планов сведений государственного кадастра недвижимости, полученных в 2016 г.; относительно формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков; относительно количества экземпляров актов согласования местоположения границ земельных участков.

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.

1. Относительно использования при выполнении кадастровых работ и оформлении межевых и технических планов сведений государственного кадастра недвижимости, полученных в 2016 г.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (пункт 2 статьи 422 ГК РФ).

Закон № 218-ФЗ не содержит каких-либо положений, распространяющих свое действие на заключенные до 1 января 2017 года договоры подряда на выполнение кадастровых работ, а также на правоотношения, возникающие из таких договоров. Согласно пункту 20 части 4 статьи 8 в ЕГРН и, соответственно, межевом плане, техническом плане, акте обследования указываются в том числе номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ.

Кроме того, в соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861, пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 1 ноября 2016 г. № 689 до 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены межевые планы, технические планы, акты обследования, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования, действовавшими до 1 января 2017 г., и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью

кадастрового инженера до 1 января 2017 года. В таких межевых и технических планах будут указаны реквизиты выписок из государственного кадастра недвижимости, полученные в 2016 году.

В этой связи, по мнению Департамента недвижимости, подготовка межевого плана или технического плана после вступления в силу Закона № 218-ФЗ может осуществляться с учетом проведенных до 1 января 2017 года процедур и на основании результатов таких процедур, в том числе полученных сведений и документов, необходимых для выполнения кадастровых работ, включая выписки из государственного кадастра недвижимости, результатов согласования местоположения границ земельных участков, оформленной декларации об объекте недвижимости.

2. Относительно формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

Положения приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 года № 735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» в полной мере соответствует положениям Закона о кадастровой деятельности, поскольку данным приказом установлена примерная форма документа, которая может быть дополнена необходимой, по мнению кадастрового инженера, информацией. Кроме того, в форме предусмотрено указание кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок – объект кадастровых работ.

Оптимизация сведений в примерной форме извещения о проведения собрания о согласовании местоположения границ земельных участков осуществлена в связи с обращениями кадастровых инженеров с просьбами о сокращении объема публикации в печатных средствах ввиду значительных затрат на такие публикации, которые оплачивают заказчики кадастровых работ.

3. Относительно количества экземпляров актов согласования местоположения границ земельных участков.

Положения статей 39 и 40 Закона № 221-ФЗ не претерпели никаких изменений в связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». Требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования № 921), в части подготовки и оформления актов согласования местоположения границ земельных участков также не изменились.

В этой связи обращаем внимание, что ни положениями Закона № 221-ФЗ, ни требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412, ни Требованиями № 921 не предусмотрено изготовление акта согласования местоположения границ в нескольких экземплярах.

При этом согласно части 12 статьи 22 Закона № 218-ФЗ (до 1 января 2017 г. – согласно части 11 статьи 38 Закона № 221-ФЗ) межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Таким образом, вопрос подготовки дополнительных экземпляров актов согласования местоположения границ, в том числе для включения в состав межевого плана на бумажном носителе, может быть урегулирован договором подряда.

Приказом Минэкономразвития России от 9 июня 2016 г. № 363 утвержден порядок и сроки хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядок и сроки их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости (далее – Порядок хранения и передачи).

Порядком хранения и передачи 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 не любых актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ на бумажных носителях, а только тех, электронные образы которых включены в межевые планы, в соответствии с которыми осуществлен кадастровый учет земельных участков.

Также дополнительно осуществляются хранение и передача в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, документов, свидетельствующих о соблюдении установленного Законом № 221-ФЗ порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (при наличии таких документов в случае отсутствия в акте согласования личных подписей лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, или их представителей, указанных в части 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, (пункты 1, 4 Порядка хранения и передачи) в частности:

расписки о вручении (лично) заинтересованным лицам извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (земельных участков) (далее - извещения);

уведомления о вручении заинтересованным лицам извещений, направленных почтовым отправлением;

оформленные в письменном виде возражения заинтересованных лиц о местоположении границ земельного участка.

Обращаем внимание, что лица, осуществляющие хранение, обеспечивают хранение актов согласования и документов, свидетельствующих о соблюдении установленного Законом № 221-ФЗ порядка извещения заинтересованных лиц, до дня передачи соответствующего акта согласования в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета земельного участка (пункт 3 Порядка хранения и передачи).

Исходя из положений пункта 24 Требований № 921, пункта 4 Порядка хранения и передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета, подлежат передаче подлинники указанных в пункте 4 Порядка хранения и передачи документов (первый или единственный экземпляр документа¹).

Вопросы хранения кадастровым инженером каких-либо документов, копий документов, полученных или подготовленных кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, после выполнения им обязанности, предусмотренной пунктом 9 части 2 статьи 29.1, частью 5 статьи 33 Закона № 221-ФЗ, не подлежат регулированию нормативными правовыми актами в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Вместе с тем, данные вопросы могут быть урегулированы стандартами осуществления кадастровой деятельности, разработанными и утвержденными саморегулируемой организацией, членом которой является кадастровый инженер.

¹ "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"