

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение по вопросу разъяснения некоторых положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) в том числе в части сроков приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, не вправе давать оценку действиям государственных регистраторов.

Вместе с тем по существу обращения полагаем возможным отметить следующее. Частью 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено данной статьей.

При этом статьей 27 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона № 218-ФЗ.

После истечения срока приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (если причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не устранены) начинает течь не истекшая до принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении часть срока, установленного статьей 16 Закона № 218-ФЗ.

Соответственно, решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно быть принято не позднее последнего дня оставшейся после истечения срока приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав части срока осуществления государственного учета и (или) государственной регистрации прав.

Законом № 218-ФЗ не предусмотрена возможность приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав одновременно и по решению государственного регистратора прав, и по заявлению лица,

указанного в статье 15 Закона № 218-ФЗ. Таким образом, при представлении лицом, указанным в статье 15 Закона № 218-ФЗ, заявления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прекращается течение срока приостановления, указанного в статье 26 Закона № 218-ФЗ, и начинает течь срок приостановления, указанный в статье 30 Закона № 218-ФЗ.

Следует отметить, что частью 1 статьи 30 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в статье 15 Закона № 218-ФЗ.

В силу части 3 статьи 30 Закона № 218-ФЗ поступление в орган регистрации прав заявления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прерывает течение соответствующего срока, установленного частью 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, за исключением случаев, установленных Законом № 218-ФЗ. Указанный срок, истекший до поступления данного заявления, не засчитывается в новый срок.

В этой связи в случае поступления в орган регистрации прав заявления лица, указанного в статье 15 Закона № 218-ФЗ, о возобновлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, ранее приостановленных на основании его заявления, заново начинает течь установленный статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

При этом решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав может быть принято не позднее последнего дня начавшего течь заново срока осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Согласно пункту 11 Порядка заполнения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975, в целях удостоверения осуществления государственного кадастрового учета (при учете изменений объекта недвижимости, внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ сведений о земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), по результатам исправления технической ошибки в записях ЕГРН (и если в ранее выданной выписке из ЕГРН была допущена техническая ошибка) может выдаваться выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (при наличии соответствующих ходатайств в заявлении о государственном кадастровом учете

недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявлении об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН).

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий