



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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

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>

22.12.2016 № 39682-134/234

На № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Относительно порядка осуществления с 1 января 2017 г. государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также предоставления сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) на основании заявлений (запросов) и необходимых для этого документов, поступивших в территориальные органы Росреестра и филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» до 1 января 2017 г., сообщаем следующее.

Согласно статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 72 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) Закон № 218-ФЗ по правоотношениям, возникшим до дня его вступления в силу, применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после дня его вступления в силу.

Таким образом, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, а также предоставление сведений ЕГРП и ГКН на основании заявлений (запросов) и необходимых для этого документов, поступивших в территориальные органы Росреестра и филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» до 1 января 2017 г., должны осуществляться по правилам, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), в частности, в отношении требований к представляемым для предоставления государственной услуги документам, оснований для приостановления (отказа) в государственной регистрации прав и т.п., с учетом изложенного ниже.

При рассмотрении документов, поступивших в 2016 г. и решение по которым в 2016 г. не принято, а также документов, представленных для устранения причин приостановления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, решение о котором принято в 2016 г., необходимо учитывать, что Законом № 218-ФЗ установлен ряд случаев, при которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно.

Полагаем, что если одновременно с заявлением и документами на государственный кадастровый учет, представленными в 2016 г., или документами, представленными в 2017 г. для устранения причин приостановления кадастрового учета, не было представлено заявление о государственной регистрации прав, как предусмотрено абзацем десятым пункта 2 статьи 16 Закона № 122-ФЗ, и по правилам Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав невозможно, то имеются основания для приостановления государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ на срок, установленный частью 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Аналогичное решение следует принимать в случае, если было представлено заявление о государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, а по правилам Закона № 218-ФЗ такие действия должны осуществляться одновременно, за исключением случая, когда государственный кадастровый учет может быть осуществлен на основании документов (содержащихся в них сведений), представленных для государственной регистрации прав, и отсутствуют иные основания, препятствующие государственной регистрации прав; в этом случае государственный кадастровый учет осуществляется без соответствующего заявления о кадастровом учете по решению государственного регистратора прав.

В случае если решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по поступившим в орган регистрации прав до 1 января 2017 г. заявлениям и документам будет приниматься в 2017 г., такое решение об отказе полагаем целесообразным принимать в соответствии со статьей 27 Закона № 218-ФЗ с указанием причин, послуживших основанием для приостановления и не устраненных согласно действовавшему на момент поступления заявлений законодательству (указывая одновременно как положения статьи 27 Закона № 218-ФЗ – в части основания для отказа, так и положения Закона № 221-ФЗ, Закона № 122-ФЗ – в части оснований для приостановления, неустранение которых повлекло принятие решения об отказе).

При этом в случаях, когда Закон № 218-ФЗ устанавливает более «мягкие» требования к представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документам, чем Закон № 221-ФЗ, Закон № 122-ФЗ (предусмотренные Законом № 221-ФЗ, Законом № 122-ФЗ основания для приостановления (отказа) в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не препятствуют осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с Законом № 218-ФЗ), такие отличия следует трактовать в пользу заявителя.

Следует также отметить, что исходя из положений абзацев второго и пятого пункта 2 статьи 7, абзаца третьего пункта 8 статьи 16 Закона № 122-ФЗ, части 4

статьи 3, части 8.1 статьи 14 Закона № 221-ФЗ заявления о государственной регистрации прав и заявления о государственном кадастровом учете, а также запросы о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРП, и сведений, внесенных в ГКН, поступившие в многофункциональный центр до 1 января 2017 г. и переданные после 1 января 2017 г., должны рассматриваться по правилам, установленным Законом № 218-ФЗ.

Также сообщаем, что принятыми изменениями в требования к подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования предусмотрена возможность в период с 1 января 2017 г. до 1 июля 2017 г. представления с соответствующим заявлением указанных документов, подготовленных кадастровыми инженерами по правилам, действовавшим до 1 января 2017 г., в том числе подписанных их усиленной квалифицированной электронной подписью до указанной даты. При этом заявление и комплект иных документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, представляемые после 1 января 2017 г., должны соответствовать положениям Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с пунктом 24 Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 27 февраля 2010 г. № 75, и пунктом 24 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 мая 2010 г. № 180, если плата вносится после представления запроса в орган кадастрового учета или орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, днем получения запроса считается день получения указанным органом платежного документа или сведений о произведенной оплате. Вместе с тем в целях защиты прав и законных интересов граждан и организаций считаем возможным учитывать дату осуществления оплаты заявителем.

Таким образом, по запросам о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРП, и сведений, внесенных в ГКН, представленным (направленным) до 1 января 2017 г., плата по которым внесена до 1 января 2017 г., но поступившим

(принятым) в орган регистрации прав после 1 января 2017 г., на наш взгляд, следует предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), с учетом следующих особенностей:

если до 31 декабря 2016 г. включительно запрашивался кадастровый паспорт объекта недвижимости или выписка из ЕГРП об объекте недвижимости, заявителю предоставляется выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

если до 31 декабря 2016 г. включительно запрашивалась кадастровая выписка об объекте недвижимости, заявителю предоставляется выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Запросы о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРП, и сведений, внесенных в ГКН, представленные после 1 января 2017 г., а также представленные до 1 января 2017 г., но плата по которым внесена после 1 января 2017 г., рассмотрению не подлежат. Внесенная плата может быть возвращена заявителям, поскольку в рассматриваемом случае запрос считается неполученным и не рассматривается органом регистрации прав (т.е. заявитель не обращался в орган регистрации прав за услугой по предоставлению соответствующих сведений).

Дополнительно обращаем внимание на необходимость проведения разъяснительной работы с гражданами и юридическими лицами, в том числе с профессиональным участниками рынка недвижимости и бизнес-сообществом (нотариусами, риелторами, крупными правообладателями, кадастровыми инженерами, крупными застройщиками), о вступлении в силу с 1 января 2017 г. Закона № 218-ФЗ, предусматривающего единую учетно-регистрационную процедуру, включая обязательное информирование посредством средств массовой информации, сайтов Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), размещения информации в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг, территориальных органах Росреестра и филиалах ФГБУ «ФКП Росреестра» (а также при консультировании, в том числе посредством ведомственного центра телефонного обслуживания).

Кроме того, считаем целесообразным до 1 января 2017 г. завершить рассмотрение заявлений (запросов) и документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество, предоставления сведений ЕГРП и ГКН, поступивших в орган регистрации прав до 1 января 2017 г.



В.В. Абрамченко