



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)  
СТАТС-СЕКРЕТАРЬ-  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

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>

*18.07.2017 № 19734-09/Д264*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О предложениях предпринимательского  
сообщества по пересмотру обязательных  
требований в сфере государственной  
регистрации прав на недвижимое имущество  
и кадастрового учета**


На письмо № 09/72004-ЮЛ от 16 июня 2017 г.

В соответствии с пунктом 11 Методических рекомендаций по систематической оценке эффективности обязательных требований для обеспечения минимизации рисков и предотвращения негативных социальных или экономических последствий, включая отмену неэффективных и избыточных, утвержденных протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 31 марта 2017 г. № 19 (3), Минюстом России в адрес Минэкономразвития России направлены предложения предпринимательского сообщества по пересмотру обязательных требований в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета.

Согласно пункту 13 указанных Методических рекомендаций Минэкономразвития России проведен анализ обязательных требований, содержащихся в предложениях экспертных рабочих групп, в том числе в рамках процедуры оценки регулирующего воздействия актов, содержащих указанные требования, на этапе их проектирования.

Одновременно сообщаем, что Минэкономразвития России не исключает возможности дополнительной проработки и оценки эффективности отдельных предложений по актуализации анализируемых обязательных требований.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

 О.В. Фомичев

## Приложение

1. В части требования о государственном кадастровом учете части объекта недвижимости в случае установления ограничения права или обременения объекта недвижимости не на весь объект недвижимости сообщаем следующее.

Представителем предпринимательского сообщества неверно указаны структурные единицы Закона № 218-ФЗ, в которых содержатся положения, устанавливающие рассматриваемое «обязательное» требование. Перечисленные положения Закона № 218-ФЗ, за исключением части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, не содержат положений об обязательности осуществления ГКУ части объекта недвижимости.

Представителем предпринимательского сообщества также неверно указан документ, необходимый для выполнения положений Закона № 218-ФЗ о ГКУ части объекта недвижимости: законодательством не предусмотрено изготовление такого документа как «технический план на часть недвижимой вещи». Законом № 218-ФЗ предусматривается подготовка технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, если объектом прав являются указанные объекты недвижимости, либо технического плана помещения или машино-места, если объектами прав являются помещения или машино-места. При этом технические планы перечисленных объектов недвижимости, за исключением объектов незавершенного строительства, могут содержать сведения об образуемых частях объектов недвижимости, если это было предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ.

Осуществление ГКУ части объекта недвижимости является лишь условием, при котором осуществляется ГРП в случае установления ограничения права не на весь объект недвижимости.

При этом у собственника объекта недвижимости имеется предусмотренная гражданским законодательством свобода выбора в заключении договора и установлении ограничения права в виде аренды (субаренды) либо на весь объект недвижимости, либо на его часть.

В предложении предпринимательского сообщества в пункте 7 «Информация об установленной ответственности за нарушение обязательного требования» утверждается, что за нарушение требования о ГКУ части объекта недвижимости, если ограничение права устанавливается не на весь объект недвижимости, лицо привлекается к ответственности в виде «отказа в предоставлении государственной услуги».

В этой связи отмечаем, что ни законодательством о государственном контроле (надзоре), ни Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, ни Уголовным кодексом Российской Федерации не предусматривается положений о таком

виде ответственности за нарушение обязательных требований, проверяемых при каком либо контроле или надзоре.

Осуществление ГКУ и (или) ГРП является государственной услугой. В случае непредставления полного комплекта документов, необходимых для осуществления ГКУ и (или) ГРП, соответствующие действия органа регистрации прав приостанавливаются (пункт 5 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), а отказ в осуществлении ГКУ и (или) ГРП последует только в случае не устранения причин приостановления в предусмотренный Законом № 218-ФЗ срок.

Представителем предпринимательского сообщества утверждается, что требование об осуществлении ГКУ части объекта недвижимости приводит к значительному увеличению срока оказания государственной услуги, однако данный вывод не основан на положениях Закона 218-ФЗ. В частности, сроки осуществления ГКУ и (или) ГРП установлены статьей 16 Закона № 218-ФЗ, составляют десять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление одновременно ГКУ и ГРП и прилагаемых к нему документов, и не связаны с объемом учетно-регистрационных действий, осуществляемых на основании одного заявления. Для сравнения сроки ГКУ или ГРП, осуществляемых независимо друг от друга: семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов и пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов.

Относительно стоимости кадастровых работ отмечаем следующее. Согласно части 4 статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Заказчик кадастровых работ вправе выбрать любого кадастрового инженера или юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, для заключения соответствующего договора. Заказчиком кадастровых работ может являться любое лицо, в том числе арендодатель или арендатор или одновременно оба.

Кроме того, в соответствии с частью 3 статьи 47 Закона № 221-ФЗ субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2018 года могут устанавливаться предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев.

Представителями предпринимательского сообщества утверждается, что требование Закона № 218-ФЗ об одновременном кадастровом учете части объекта недвижимости и государственной регистрации устанавливаемого в границах такой части ограничения является незаконной. Однако приведенные ими в пояснительной записке обоснования свидетельствуют об обратном.

Законом № 218-ФЗ не запрещается заключать договоры, в соответствии с которыми право пользования объектом недвижимости распространяется только на часть объекта недвижимости, что, в частности, отмечено в постановлении Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ, применительно к одному и тому же объекту недвижимости или его части могут быть зарегистрированы несколько ограничений прав или обременений объекта недвижимости (статья 44 Закона № 218-ФЗ). При этом ограничения прав или обременения объекта недвижимости могут быть установлены в любом сочетании, поскольку Закон № 218-ФЗ не содержит иных положений.

Такого рода положения Закона № 218-ФЗ не являются новеллой законодательства, так как аналогичные положения ранее были установлены Законом № 221-ФЗ в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года.

При этом Закон № 218-ФЗ по сравнению с Законом № 221-ФЗ содержит новое положение, предусмотренное частью 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, направленное на снижение финансовой нагрузки на правообладателей объектов недвижимости: если ранее была учтена и впоследствии снята с учета часть объекта недвижимости, в том числе здания, сооружения, и новое ограничение права или обременение объекта недвижимости устанавливается в тех же границах, что и ранее снятая с учета часть объекта недвижимости, то по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшие ранее в отношении указанных части земельного участка или части здания, сооружения.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования,

**а также иных предусмотренных данным Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.**

Лица, получающие сведения Единого государственного реестра недвижимости и планирующие заключение сделки в отношении такого объекта недвижимости, вправе получать информацию о том, в границах какой именно части объекта недвижимости установлено то или иное ограничение прав, обременение объекта недвижимости. Без осуществления ГКУ части объекта недвижимости предоставление такой информации будет невозможно.

Также обращаем внимание в Минэкономразвития России не поступало ни одного обращения с жалобой, связанной с положением Закона № 218-ФЗ, предписывающим осуществление ГКУ части объекта недвижимости одновременно с ГРП устанавливаемого в границах такой части ограничения права или обременения объекта недвижимости, либо связанной с приостановлением ГКУ и ГРП со ссылкой на проверку отсутствия противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами на объект недвижимости. Полагаем, что при ГКУ части объекта недвижимости и ГРП устанавливаемого в ее границах ограничения права основания для такого рода проверки отсутствуют.

Таким образом, данное предложение не может быть поддержано.

2. В части установления предельного срока осуществления ГКУ и (или) ГРП с момента устранения причин, повлекших приостановление ГКУ и (или) ГРП.

Как следует из пояснительной записки представителя предпринимательского сообщества сталкиваются с проблемой, связанной с неверным толкованием отдельными регистраторами прав положений части 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ: «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 настоящей статьей».

Согласно данной норме осуществление ГКУ и (или) ГРП должно быть возобновлено со дня устранения причин приостановления, при этом срок ГКУ и (или) ГРП не может превышать сроки, установленные статьей 16 Закона 218-ФЗ.

Таким образом, осуществление ГКУ и (или) ГРП возобновляется, если представленные дополнительно документы устраняют все причины, препятствующие осуществлению учетно-регистрационных действий.

На основании поступавших Минэкономразвития России и Росреестр обращений в настоящее время Росреестром проводится работа по доведению до своих территориальных органов вышеуказанной позиции, в том числе в целях исключения

злоупотреблений, возникающих в правоприменительной практике. В частности, данная позиция доведена до сведения территориальных органов Росреестра на селекторном совещании у заместителя руководителя Росреестра по вопросам повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости 17 мая 2017 г., на котором Росреестром даны соответствующие разъяснения территориальным органам Росреестра (пункт 4.2 протокола селекторного совещания от 17 мая 2017 г. № ГЕ/12-ПР). Также указано, что если представленные для устранения причин приостановления документы такие причины не устранили или породили новые, заявитель должен быть уведомлен о продолжении течения срока приостановления ГКУ и (или) ГРП; если представленными дополнительно документами причины приостановления устранены, ГКУ и (или) ГРП должны быть завершены в течение срока, оставшегося (не истекшего) до приостановления.

Кроме того, в целях комплексного урегулирования данного вопроса Минэкономразвития России совместно с Росреестром подготовлен законопроект, которым в числе прочего предусматривается:

- 1) процедура рассмотрения документов, представленных заявителем в целях устранения причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 2) сроки рассмотрения дополнительно представленных заявителем документов в целях устранения причин приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- 3) необходимость уведомления заявителя о принятом решении по результатам рассмотрения документов, представленных в целях устранения причин приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Законопроект в настоящее время находится в стадии согласования.

Предложения представителей предпринимательского сообщества не могут быть поддержаны, поскольку:

предлагаемое Минэкономразвития России и Росреестром определение срока завершения ГКУ и (или) ГРП после устранения причин приостановления является более гибкими, не увеличивают общий срок ГКУ и (или) ГРП (без учета срока приостановления), способствует более оперативному рассмотрению представленных первоначально документов для ГКУ и (или) ГРП и принятию в отношении таких документов решений;

введение права «требования принятия регистратором прав решения» в отсутствие необходимых документов или при несоответствии представленных документов положениям законодательства является коррупциогенным фактором, ставит под сомнение сам факт регистрации права или ограничения права (государственная регистрация прав на недвижимое имущество - **юридический акт признания и подтверждения**

возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества), что негативно скажется как на системе регистрации прав, так и на гражданском обороте.

3. В части приостановления государственной регистрации в случае, если не представлены документы, запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам, учитывая предлагаемую редакцию пункта 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, сообщаем, что обозначенный вопрос будет рассмотрен при разработке проекта федерального закона, направленного на совершенствование законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

4. В части утверждения исчерпывающего перечня документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, отмечаем, что предложения представителей предпринимательского сообщества не могут быть поддержаны поскольку действующее законодательство, содержащее нормы материального права, не содержит исчерпывающий перечень оснований возникновения (ограничения) права, а также документов для совершения сделок.

Иными документами, необходимыми для осуществления регистрации прав могут являться в том числе:

справка о лицах, имевших право пользования жилым помещением (выписка из домовой книги) (статья 558 Гражданского кодекса Российской Федерации);

протокол о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, проведенных по решению федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления (статья 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации);

выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном законодательством Российской Федерации об инвестиционных фондах порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию лицензии управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (статья 19 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», часть 5 статьи 42 Закона № 218-ФЗ);

справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи (часть 10 статьи 48 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем, во избежание издержек, связанных с процессом осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав статьей 26 Закона № 218-ФЗ установлен исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также установлен порядок межведомственного взаимодействия.