*Доклад*

*начальника отдела правового обеспечения*

*Управления Росреестра по Алтайскому краю*

 *Майдуровой И.С.*

ДОКЛАД

к совещанию с кадастровыми инженерами

1. В орган регистрации поступило заявление от физического лица,
в лице представителя – кадастрового инженера, действующего на основании договора подряда от 30.08.2024 для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на нежилое здание. В качестве документа основания представлен технический план о постановке на кадастровый учет нежилого здания.

В соответствии с ч.1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015
№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон), государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона
от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ) договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона N 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона N 221-ФЗ, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом, в случаях, предусмотренных данной частью статьи 36 Закона
N 221-ФЗ. При этом в указанных случаях документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

В указанных случаях (если в договор подряда на выполнение кадастровых работ на основании части 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ сторонами включено условие о представлении кадастровым инженером документов, подготовленных им в результате выполнения кадастровых работ по такому договору, в орган регистрации прав без доверенности) кадастровый инженер представляет соответствующие документы в орган регистрации прав не по собственной инициативе, а в интересах и от лица правообладателя объекта недвижимости (заказчика кадастровых работ) на основании его поручения, содержащегося в договоре подряда на выполнение кадастровых работ. Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установлены статьей 21 Закона.

Необходимо отметить, что указанные в части 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы не предназначены для включения в приложение межевого плана, технического плана, акта обследования, являются самостоятельными документами, прилагаемыми к заявлению с целью подтверждения полномочий на обращение в орган регистрации прав. Предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона N 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона, в том числе частью 9 статьи 21 Закона, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе (т.е УКЭП кадастрового инженера и лица с которым заключен договор подряда). Таким образом, Договор подряда и акт выполненных работ должен быть подписан УКЭП всех лиц, подписавших документы на бумажном носителе.

В нарушение действующего законодательства, представленные кадастровым инженером договор подряда на выполнение кадастровых работ и акт сдачи-приемки выполненных работ для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, в форме электронных документов, не соответствуют требованиям ч. 9 ст. 21 Закона. Вышеперечисленные документы подписаны только электронной цифровой подписью кадастрового инженера. Кроме того, полномочия кадастрового инженера на подачу заявления в орган регистрации прав в представленном договоре подряда не прописаны. Также выявлены несоответствия по датам представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации документов, а именно, технический план здания подготовлен кадастровым инженером 21.08.2024, договор подряда на выполнение кадастровых работ от 30.08.2024, а акт сдачи – приемки выполненных работ от 20.06.2024.

Кроме того, согласно п.51 Приказа Росреестра от 15.03.2022 №П/082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» в отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования, а также исходные данные, на основании чего подготовлен Технический план. Все вышеперечисленные требования отсутствуют в представленном техническом плане. Таким образом для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимые документы, соответствующие действующему законодательству, не представлены.

Для устранения причин приостановления осуществления государственной регистрации прав объекта недвижимости государственный регистратор рекомендовал: 1) предоставить технический план для постановки на кадастровый учет здания, соответствующий требованиям действующего законодательства; 2) предоставить договор подряда с включенными в него условиями о предоставлении кадастровым инженером документов, подготовленных им в результате выполнения кадастровых работ по такому договору, в орган регистрации прав или нотариально удостоверенную доверенность; 3) представить договор подряда и акт выполненных работ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших договор на бумажном носителе в соответствии с хронологией их изготовления; 4) либо представить договор подряда и акт выполненных работ на бумажном носителе, через пункты приема в Многофункциональном центре.

Государственный регистратор в уведомлении о приостановлении указал, что осуществление действий по государственной регистрации приостанавливается по основаниям, предусмотренным пунктом 2 (с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо), 5 (не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав), 7 (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации) части 1 статьи 26 Закона.

2. Обратить внимание кадастровых инженеров на следующее обстоятельство. При подготовке межевых планов на земельные участки, образуемые из исходного земельного участка сельскохозяйственного назначения, уточнять у заказчиков информацию о наличии согласия арендатора на выдел земельного участка, т.к. в противном случае нет смысла в оформлении такого межевого плана (планов).

В Управление поступили заявления от граждан, действующих через представителей по доверенностям о постановке на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок, образуемый путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности из исходного земельного участка. Вместе с заявлением был представлен межевой план.

В соответствии с п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В силу п. 10 ч. 8 ст. 41 Федерального Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) обязательным приложением к документам, представляемым в целях государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при преобразовании, является письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта недвижимости является обязательным в соответствии с федеральным законом. Согласно ч. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Согласно представленным документам, земельный участок образуется путем выдела в счет долей в праве обшей долевой собственности из исходного земельного участка, при этом, данный земельный участок находится в пользовании на правах аренды у Сельскохозяйственного производственного кооператива на основании договора аренды земельного участка. Указанный договор аренды заключен сроком на 10 лет. В соответствии с частью 1 статьи 51 Закона государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом орган регистрации прав не вправе самостоятельно вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) какие-либо записи (в том числе о погашении регистрационной записи об аренде в связи с истечением указанного в договоре аренды недвижимости срока).

В пакте документов, поступивших на государственную регистрацию, представлено уведомление арендатора о прекращении аренды от 13.04.2022. Согласно п. 1 ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности. В соответствии с пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Таким образом, законодательством не предусмотрены особенности государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка части (не всех) участников долевой собственности. Представленное уведомление не является основанием для погашения записи в ЕГРН об аренде в отношении исходного земельного участка, следовательно, на момент подачи заявления запись об аренде в ЕГРН является актуальной, в связи с чем, должно быть представлено письменное согласие арендатора на образование земельного участка из исходного земельного участка.

На основании вышеизложенного, государственный регистратор приостановил осуществление четно-регистрационных действий в отношении образуемого земельного участка в соответствии с пунктом 5 ст. 26 Закона
(не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав) – не представлено письменное согласие арендатора на выдел земельного участка. Для устранения причин, послуживших основанием для приостановления, государственный регистратор предложил заявителям представить в орган регистрации прав письменное согласие арендатора на выдел земельного участка, приобщив его в качестве дополнительного документа.