



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 703 от «11» 09.2019 г.

*О рассмотрении проекта
федерального закона*

Директору Департамента
по работе с объединениями
предпринимателей
Торгово – промышленной палаты
Российской Федерации

Манжосову Г.П.

savenkova@tpprf.ru

drop@tpprf.ru

Уважаемый Геннадий Петрович!

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров», рассмотрев обращение Торгово-промышленной палаты РФ, направляет замечания к проекту федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)» (далее – проект федерального закона).

1. В соответствии с предлагаемыми изменениями в подпункт 15 части 2 и часть 5 статьи 3¹ Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), федеральное государственное бюджетное учреждение, подведомственное органу регистрации прав¹ (далее – ФГБУ), наделяется полномочиями на:

- определение координат характерных точек границ смежных и (или) несмежных земельных участков, установление описания местоположения границ земельных участков и определение площади таких земельных участков при исправлении реестровых ошибок в порядке;

- подготовку документов, необходимых для внесения в ЕГРН² сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между

¹ Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на государственный кадастровый учет, государственную регистрацию права, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

² Единый государственный реестр недвижимости.

субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее – объекты реестра границ).

Пунктами 4) и 5) статьи 6 проекта федерального закона предлагается включить в штат ФГБУ кадастровых инженеров, а также наделить ФГБУ правом на заключение договоров подряда на выполнение кадастровых работ (изменения в п.2 ч.1 ст. 31 и ч.1 ст. 33 Закона № 221-ФЗ³).

Согласно приказу Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - ФГБУ «ФКП Росреестра») наделено полномочиями органа регистрации прав по:

- внесению в ЕГРН сведений об объектах реестра границ;
- загрузке в ЕГРН содержащихся в документах, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета или для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также в порядке межведомственного информационного взаимодействия, основных и дополнительных сведений об объекте недвижимости в ФГИС ЕГРН, в том числе осуществлению проверок на соответствие таких сведений актуальным записям ЕГРН, отсутствие причин, препятствующих внесению соответствующих сведений в запись об объекте недвижимости; а также формированию посредством сервисов ФГИС ЕГРН запросов для обеспечения осуществления государственного кадастрового учета;
- ведения реестровых дел объектов реестра границ и объектов недвижимости;
- ведения кадастровых карт;
- приему и выдачи документов в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости;
- предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, а также приему запросов о предоставлении таких сведений;
- информационному взаимодействию с кадастровыми инженерами в электронной форме.

Аналогичные полномочия ФГБУ прописываются в пункте 3) статьи 1 проекта федерального закона, которым в Закон № 218-ФЗ вводится новая статья 3¹ с полномочиями указанного учреждения.

В соответствии с ч. 4 ст. 1 Закона № 221-ФЗ кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 Закона № 221-ФЗ (кадастровый инженер).

³ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Исходя из смысла ст.1, ст. 19 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», п.3 Требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. Постановлением Правительства от 30.07.2009 № 621, правом на выполнении работ по землеустройству наделен кадастровый инженер. В результате таких работ осуществляется подготовка документов для внесения в ЕГРН сведений об объектах реестра границ.

Согласно требованиям части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организациям, участвующим в предоставлении государственных и муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия акта и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Наделение ФГБУ функциями по определению координат характерных точек границ земельных участков, описанию их местоположения, определению их площади при исправлении реестровых ошибок, а также по подготовке документов для внесения в ЕГРН сведений об объектах реестра границ приведет к созданию на рынке кадастровых работ государственной организации, обладающей очевидными конкурентными преимуществами перед другими участниками рынка кадастровых работ в силу тесной связи ФГБУ с системой регистрации недвижимости. Помимо этого, полномочия ФГБУ по приему и анализу кадастровой документации, представляемой иными кадастровыми инженерами для кадастрового учета, несомненно могут быть использованы в целях осуществления недобросовестной конкуренции, что приводит к нарушению требований ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещается совмещение функций федеральных органов исполнительной власти и функций хозяйствующих субъектов.

Наделение ФГБУ новыми полномочиями приведет к тому, что учреждение как кадастровый инженер будет готовить документы для кадастрового учета объектов недвижимости и для внесения в ЕГРН сведений об объектах реестра границ, а как орган регистрации прав будет предоставлять сам себе платные сведения ЕГРН, осуществлять информационное взаимодействие с собой и проверять свои же документы при загрузке сведений в ЕГРН.

ФГБУ, получив ряд полномочий органа регистрации прав, по сути, стало таким органом, и в этой связи наделение его полномочиями по осуществлению кадастровой деятельности также является нарушением ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Важно отметить, что наделение ФГБУ Росреестра полномочиями по осуществлению кадастровой деятельности рассматривалось антимонопольной службой и решением ФАС России по делу №1-15-142/00-04-18 от 03.12.2018, ФГБУ «ФКП Росреестра» признано нарушившим ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ввиду совмещения функций федеральных органов исполнительной власти и функций хозяйствующих субъектов.

(осуществление полномочий органа регистрации прав и осуществление кадастровой деятельности). ФГБУ выдано обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая вышеизложенное, предлагаем:

- в пункте 3) статьи 1 проекта федерального закона – исключить пункт 15 части 2 и часть 5 статьи 3¹ Закона № 218-ФЗ;
- исключить пункт 4) статьи 6 проекта федерального закона (изменения, вносимые в пункт 2 части 1 статьи 31 № 221-ФЗ);
- исключить пункт 5) статьи 6 проекта федерального закона (новый абзац, которым дополняется часть 1 статьи 33 Закона № 221-ФЗ).

2. Изменениями в ст. 18 Закона № 218-ФЗ, вносимыми пп. б п. 15) ст. 1 проекта федерального закона, закрепляется возможность предоставления ряда заявлений на осуществление кадастрового учета в форме электронного документа без подписания его УКЭП правообладателя.

По п.3 и п.5 ч.1³ ст.18 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав может проверить в рамках ч.10 ст. 29 Закона № 218-ФЗ факт издания документов, прилагаемых к заявлению или являющихся основаниями для подготовки технической документации. По иным основаниям такая проверка не усматривается, тем самым могут быть нарушены права правообладателей объектов недвижимости злоумышленниками.

В связи с этим, предлагаем в подпункте б пункта 15) статьи 1 проекта федерального закона исключить заявления, изложенные в подп.1, подп.2, подп.4, подп. 6 ч.1³ ст.18 Закона № 218-ФЗ.

3. Пунктом 2 статьи 6 проекта федерального закона предполагается внесение изменений в п. 7 ч.15 ст. 29 Закона № 221-ФЗ, согласно которым кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае непредставления в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории в течение трех лет.

Следует отметить, что кадастровый инженер наделен правом на предоставление таких документов в орган регистрации прав в исключительных случаях, предусмотренных федеральным законодательством (по общему правилу обращаются правообладатели объектов недвижимости и иные лица, предусмотренные ст. 15 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, кадастровый инженер может в течение 3 лет осуществлять кадастровую деятельность, а заявитель эти документы может не предоставить в орган регистрации прав.

Кроме того, согласно ст. 256 Трудового кодекса РФ, по заявлению женщины ей предоставляется отпуск по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет. Отпуска по уходу за ребенком могут быть использованы полностью или по частям также отцом ребенка, бабушкой, дедом, другим родственником или опекуном, фактически осуществляющим уход за ребенком. На период отпуска по уходу за ребенком за работником сохраняется место работы (должность). Отпуска по уходу за ребенком засчитываются в общий и непрерывный трудовой стаж, а

также в стаж работы по специальности.

Учитывая изложенное считаем, что предлагаемая проектом федерального закона формулировка п.7 ч.15 ст. 29 Закона № 221-ФЗ противоречит ст. 15 Закона № 218-ФЗ, нарушает ст. 256 Трудового кодекса РФ и ст. 52 Конституции РФ.

В связи с этим, предлагаем внести изменения в пункт 2 статьи 6 проекта федерального закона, изложив п. 7 ч.15 ст. 29 Закона № 221-ФЗ в следующее редакции: *«неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет, за исключением случаев предусмотренных трудовым законодательством».*

4. В соответствии с п. 3) ст. 6 проекта федерального закона п.1 ч.7 ст.30 Закона № 221-ФЗ излагается в новой редакции, согласно которой состав информации о результатах профессиональной деятельности членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В целях объективного и всестороннего подхода к рассмотрению данного вопроса предлагаем п.1 ч.7 ст.30 Закона № 221-ФЗ изложить в следующей редакции:

«1) получать в органе регистрации прав информацию о результатах профессиональной деятельности своих членов. Состав такой информации, а также порядок ее предоставления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений с учетом мнения национального объединения;».

5. В соответствии с п. 6) ст. 6 проекта федерального закона статья 36 Закона № 221-ФЗ дополняется частью 8, согласно которой кадастровый инженер обязан предоставить заказчику результат предварительной автоматизированной проверки кадастровой документации посредством электронного сервиса органа регистрации прав «Личный кабинет кадастрового инженера». Полагаем, что внедрение данной обязанности является преждевременной, поскольку практический такой сервис не работает.

Учитывая изложенное, предлагаем исключить из п. 6) ст. 6 проекта федерального закона изменения, вносимые в статью 36 Закона № 221-ФЗ – ч.8 ст.36 Закона № 221-ФЗ.

Приложение: копия решения ФАС в формате PDF.

Президент



В.С. Кислов