

Доклад Антонова А.А. на пленарном заседании Пятого Всероссийского съезда  
кадастровых инженеров,  
г. Уфа, 28 сентября 2016 г.

**«О совершенствовании порядка рассмотрения заявлений  
апелляционными комиссиями Росреестра»**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Все мы с вами на каждой встрече, начиная с 1-го Всероссийского съезда кадастровых инженеров в Новосибирске, вместе с руководством и специалистами Минэкономразвития, Росреестра, Федеральной кадастровой палаты обсуждали различные проблемы и вопросы, связанные с применением действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности, размышляли на тему, как снизить количество решений органа кадастрового учета о приостановлении и об отказе в учете, особенно нас волновали и волнуют необоснованные отказы органа кадастрового учета- таких случаев тоже немало.

В результате этих обсуждений, введения обязательного членства кадастровых инженеров в СРО, родилась и была реализована идея введения обязательного внесудебного административного рассмотрения решений о приостановлении специально создаваемым органом- апелляционной комиссией (здесь необходимо пояснить, что отказы в кадастром учете по новому закону будут даваться только в случае не устранения кадастровым инженером замечаний органа кадастрового учета, изложенных в решении о приостановлении).

В целом, понимая и принимая компромиссность всего закона (452-ФЗ) в части введения обязательного саморегулирования кадастровой деятельности в общем, и создания апелляционных комиссий, в частности, вместе с тем необходимо отметить ряд отрицательных моментов, которые, как мы считаем, потребуют в дальнейшем корректировки действующего законодательства.

1. По- прежнему, вызывают вопросы положения закона о том, что при рассмотрении заявления заинтересованного лица, предметом проверки будут являться не только основания, изложенные в решении о приостановлении, но и не нашедшие в нем отражения. То есть, из текста закона (ч.9 ст. 26.1) вытекает, что даже те обстоятельства, которые не были указаны в решении о приостановлении, но существуют (в законе не указано на какой момент, но представляется, что по логике- на момент принятия решения о приостановлении, но не исключена ситуация, когда они могут возникнуть на момент принятия решения апелляционной комиссией), могут являться основанием для принятия решения об отклонении заявления.

Однако, исходя из норм закона о ГКН (о ГРН) (ч.ч. 3, 4 ст.26 Закона о ГКН), требований Росреестра, изложенных в соответствующих письмах (от 15 мая 2009 г. № 3-2864-ГЕ «О необходимости соблюдения норм Федерального закона от 27.04.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 29 января 2010 г. № 14-601-ВК «О

мероприятиях по сокращению количества принимаемых органами кадастрового учета отрицательных решений») такой ситуации в принципе возникать не должно, т.к. орган кадастрового учета обязан изложить в решении о приостановлении все замечания, препятствующие кадастровому учету. При этом, мы надеемся, что законодательством будут сохранены требования об указании в решении о приостановлении причин приостановления с обязательной ссылкой на соответствующие положения ст. 26 Закона о ГРН, обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных, как это было предусмотрено предыдущим законом 221-ФЗ, но отсутствует в 218-ФЗ и Порядке ведения ЕГРН.

2. Что же получает кадастровый инженер в результате своего обращения в комиссию? Несомненно, мы видим в законе, что результатом ее работы является решение о признании обоснованным (читайте законным) или необоснованным (незаконным) приостановки кадастрового учета. Еще мы видим, что комиссия вправе запросить СРО, членом которой является кадастровый инженер, проведение экспертизы документов, которые были представлены в орган регистрации прав для выявления в них ошибок (что само по себе является абсолютно правильным). Однако у нас вызывают недоумение положения закона, согласно которым СРО, должно еще при этом провести проверку кадастровых работ (не документов) на предмет выявления нарушений требований федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений. Т.е. кадастровый инженер обратился с заявлением проверить во внесудебном порядке законность принятого органом кадастрового учета решения о приостановлении, а в ответ получил внеплановую проверку своей работы со стороны СРО.

Кроме того, пунктом 36 Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 30.03.2016 №193, предусматривается проведение экспертизы, если для принятия решения необходимо установление местоположения границ земельного участка на местности или местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Видимо, потому что федеральным законом такого права апелляционной комиссии не предоставлено, в приказе Минэкономразвития РФ указано, что такое правомочие может быть реализовано комиссией только в исключительном случае. Правда, что это за случай в Положении не раскрывается.

Проведенный нами анализ показывает, что административная процедура работы апелляционной комиссии не может решить проблему устранения пересечения границ земельных участков либо неверного определения координат характерных точек контура здания или сооружения, на что, по всей видимости, и рассчитывали разработчики этих положений. Полагаем, что все эти проблемы в должны разрешаться вне рамок работы комиссии, национальным объединением кадастровых инженеров с привлечением всех СРО.

3. Проведенный анализ текста Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии выявил нерешенность либо затруднительность реализации также ряда процедурных вопросов. Так в связи с прямым отсутствием регулирования требует дополнительных разъяснений, например, нужно ли представителю юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, действующего без доверенности, прикладывать к заявлению в апелляционную комиссию выписку из ЕГРЮЛ, подтверждающую его полномочия или нет? Еще один вопрос- почему члены комиссии уведомляются о дне заседания по адресам их электронной почте не позднее, чем за один рабочий день до этого дня, когда он назначается в течение пяти рабочих дней со дня регистрации заявления об обжаловании решения о приостановлении, а заинтересованные лица уведомляются о назначенных дате и времени заседания не позднее, чем за три рабочих дня до дня заседания? Не хотелось бы думать, что такие сроки определены специально, чтобы затруднить участие членов комиссии от нацобъединения.

4. Вызывает большие вопросы установленный Минэкономразвития России принцип ротации членов апелляционной комиссии и достаточно сокращенные сроки их работы- согласно пункту 7 Положения члены апелляционной комиссии подлежат ротации один раз в два года, а не менее половины количества членов апелляционной комиссии- ежегодно. Совершенно непонятно, чем вызваны как введение самого этого принципа, так и столь небольшие сроки работы его членов. Считаем, что работа в апелляционной комиссии требует наличия углубленных знаний как в области правового, так и технического регулирования кадастровой деятельности, опыта управленческой деятельности и общения с людьми. Неспроста на 4 Всероссийском съезде кадастровых инженеров звучали предложения о придании кандидатам в члены комиссии от национального объединения особого статуса или квалификации, при наличии которого они могли бы претендовать на эту общественную работу. Это, в свою очередь, подразумевает, как минимум более длительные сроки их работы в комиссии, которые обусловлены исключительной важностью этого института для заказчиков кадастровых работ и кадастровых инженеров.

Надеюсь, что ответы на эти вопросы мы сможем получить в ходе мероприятий нашего съезда, либо сформулировать их в виде предложений по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты.

Спасибо за внимание!

Антонов Алексей Александрович- председатель Совета Работодателей кадастровых инженеров Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», председатель Экспертного Совета А СРО «Кадастровые инженеры»