

**«Отраслевые риски системы.  
Теория и практика разделения полномочий».**

Уважаемые коллеги!

Всех приветствую и предлагаю Вашему вниманию доклад об отраслевых рисках системы регистрации недвижимости, связанных с разделением полномочий между ФКП и Росреестром.

Доклад подготовлен глазами практикующего кадастрового инженера, представителя СРО в Оренбургской области, руководителя межевой компании и члена Апелляционной комиссии Росреестра, человека, занимающегося построением бизнес-процессных моделей систем в нотации BPMN 2.0 и на основании такого разбора создавшего первую в РФ Автоматизированную информационную систему организации кадастровой деятельности.

В моем докладе не будет теории. Доклад построен на установленных судами и апелляционной комиссией фактами. Фактами, которые нашли свое подтверждение в судебных актах и решениях о приостановлении.

Доклад я разделю на две подтемы, после которых сделаю соответствующие выводы:

- Разделение полномочий ФГБУ ФКП и Росреестра. Практика нормативного регулирования
- Качество нормативно-правового регулирования и "ошибки" кадастровых инженеров

***Разделение полномочий ФГБУ ФКП и Росреестра.  
Практика нормативного регулирования***

Всем известный приказ № 448 сообщает о разделении полномочий между ФКП и Росреестром и в теории должен работать «красиво», а именно разграничить полномочия между ФКП и Росреестром. Более того, у ФКП уже давно стоит задача «зарабатывания денег».

На практике такое разделение выливается в перекалывание ответственности с Росреестра на ФКП и наоборот.

Предлагаю прослушать аудиопротокол судебного заседания по выигранному Союзом и мной делу А47-10119/2018 в котором к участию были привлечена как ФКП (3-е лицо), так и Росреестр (ответчик), при этом РР на основании отдельного ходатайства говорит

суду, что они ни в чем не виноваты и давайте заменим ответчика на ФКП. ФКП же придерживается иного мнения – вся ответственность лежит на регистраторе.

По итогу суд отказал в удовлетворении ходатайства по очевидно простой причине – ответственность несет регистратор и выбор ответчика исключительная прерогатива Истца (административного заявителя).

Еще один риск системы – регулирование правоотношений письмами взамен закона. На адресованный Росреестру вопрос судов, где в законе содержатся фразы, которые Росреестр указывает в решениях об отказе и преподносит как закон, Росреестр поясняет, что они содержатся в письмах ЦА РР и МЭР. При этом, Росреестр руководствуется не только законом, но и такими письмами. Однако даже с их использованием, в виду непонимания изложенного, Росреестр не смог пояснить суду, каким образом должны были быть подготовлены документы. Вывод – письма мешают работать всем. Если есть проблема в законе – нужна или судебная практика по этому вопросу или изменение закона. Письма – «микроб», заражающий всех и способствующий дестабилизации правоприменительной практике. К тому же у некоторых регистраторов к письмам «иммунитет», что в свою очередь способствует дестабилизации правоприменительной практики. Более того, поскольку суды делают выводы о невозможности применения писем взамен закона - письма не могут быть положены в основу отрицательных решений регистраторов.

### ***Качество нормативно-правового регулирования и "ошибки" кадастровых инженеров***

Вторая часть моего доклада будет о так называемых «ошибках», допускаемых кадастровыми инженерами и так яро собираемых и популяризируемых Росреестром, и о том, как технически происходит их сбор, о достоверности такой статистики, а также об исключении из статистики ошибок, приостановки и отказы по которым были отменены.

Первое дело – отказы, связанные с тем, что Росреестр не определился, является ли свидетельство о регистрации права документом, подтверждающим право или нет. В суде первой инстанции он сообщает суду, что свидетельство не подтверждает право, а в суде кассационной инстанции – подтверждает. Это позиция правового отдела Росреестра и, как следствие, часть регистраторов этим руководствуется, отсюда и тысячи приостановок. К примеру, кадастровый инженер единообразно делает документы (или так, или так, мы пока опускаем момент законности), но поскольку они попадают к разным регистраторам, которые по-разному оценивают документы – формально это выпиливается в решения о приостановления, реально связанные с отсутствием В РОСРЕЕСТРЕ стабильной правоприменительной практики.

«Пикантности» ситуации добавляют письма МЭР и ЦА РР, которые еще больше «стабилизируют» практику применения закона и начинаются еще волны приостановок. У

меня просьба к Росреестру: начните собирать статистику увеличения количества приостановок после издания писем, и вы найдете подтверждение моим словам, а пока что следующий факт.

**КИ СРО**

## Качество нормативно-правового регулирования и "ошибки" кадастровых инженеров

**Решение о приостановлении (позиция начальника правового отдела и руководителя Росреестра по Оренбургской области) – с мая 2020 года будет изменена практика и лоджия перестает относиться к квартире и становится общедолевым имуществом.**

В представленном техническом плане площадь квартир 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 указанная в разделе «Характеристики объекта недвижимости», в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 56-521314-07-2020 от 19.03.2020 указана без учета площади балкона, что противоречит сведениям графической части технического плана, в которой в границы жилых помещений (квартир) включены границы балконов.

На основании вышесказанного осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается в связи с тем, что:

- имеется противоречие сведений графической части технического плана, в которой в границы жилых помещений (квартир) включены границы балконов.

В целях устранения причин приостановления необходимо:

- обратиться к кадастровому инженеру, выполнявшему кадастровые работы, для доработки межевого плана с учетом выявленных противоречий.

*В одном предложении 3 ошибки РР: в ТП были лоджии, а не балконы; Готовился ТП, а не МП; Перечислены лишь часть квартир: т.е. по мнению регистратора для части квартир – лоджия общедолевая, а для части – квартира.*

Из толкования вышеуказанных норм права следует, что помещение лоджии в квартире не является общим имуществом в многоквартирном доме, поскольку выход на лоджию осуществляется только из одной квартиры, лоджия не предназначена для обслуживания более одного помещения. При этом, несмотря на то, что площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры. Общим имуществом в данном случае может быть признана только ограждающая несущая конструкция - балконная плита или плита лоджии.

**Итог: Заявитель принёс на заседание АК решение Верховного суда, где указано что лоджия – часть квартиры, не смотря на то, что его площадь не включается в площадь квартиры.**

**однако руководитель Оренбургского Росреестра вопреки решению Верховного суда – практику решил менять и проголосовал за верность позиции регистратора. Это ошибка кадастрового инженера?! Только по статистике.**

Перед нами слайд, на котором регистратор в одном решении о приостановлении допускает 3 ошибки, а начальник правового отдела Росреестра заявляет об изменении практики отнесения лоджий к общедолевному имуществу, исключая его из квартиры:

- регистратор пишет о балконах, а не о лоджиях;
- регистратор пишет про нарушения в части помещений квартир, видимо, в остальных лоджии должны были остаться в составе квартир;
- регистратор проверяет технический план, а пишет о необходимости доработки межевого плана.

А по статистике – это ошибка кадастрового инженера. Как кадастровому инженеру необходимо было догадаться, что начальник правового отдела резко захочет изменить практику в этом вопросе в сторону исключения лоджий из состава квартиры и включения их в состав общедолевого имущества?

Более того, на заседании АК именно за такую практику голосует руководитель Управления Росреестра по Оренбургской области, несмотря на то, что заявитель именно в АК принес решение Верховного суда, сообщающее об обратном.

У меня есть уверенное предположение, что решение об отказе/удовлетворении заявления в АК готовится «блоком» Росреестра до заседания АК, понимая, что большинство всё-равно на их стороне, при этом аргументы сторон слушаются формально. Да, заявитель нашел уникальное решение Верховного суда, высказавшегося на счет недопустимости отнесения лоджии к общедолевому имуществу и принес его на заседание и его бы надо было учесть, но позиция Верховного суда не для Росреестра, т.к. есть мнение и позиция, видимо согласованные до заседания АК.

И опять всё это ошибки, которые приписываются кадастровому инженеру в статистику и не исключаются из неё.



## Качество нормативно-правового регулирования и "ошибки" кадастровых инженеров

В разделе «Исходные данные» (Input\_Data) межевого плана, подготовленного в целях уточнения местоположения границ земельного участка с кадастровым номером, отсутствуют реквизиты документа, из сведений которого определяется его местоположение.

В связи с вышеизложенным 29.07.2019 Вам было направлено Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета, с указанием причин, препятствующих государственному кадастровому учету, соответствующих пунктом 7 ч. 1 ст. 26 Закона, а именно:

1) В разделе «Исходные данные» (Input\_Data) и «Приложении» межевого плана, подготовленного в целях уточнения местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 56:21:1810006:252, указаны реквизиты и представлены документы, из сведений которых определяется местоположение земельного участка, при этом описание местоположения границ земельного участка отсутствует, а так же в разделе «Заклучение»

Тексты решений о приостановлении и отказе идентичны. Решения о приостановлении и об отказе подписаны разными регистраторами, что говорит о том, что второму регистратору откровенно без разницы что подписывать – он решение о приостановлении даже не читает, а лишь технически заменяет слово приостановление на слово отказ, не оценивая перед вынесением решения об отказе пакет документов и обстоятельства принятия решения о приостановлении.

По статистике Росреестра – это тоже ошибки кадастрового инженера. Даже когда выясняется, что это не так – Росреестр статистику не исправляет – КИ остается вечно виноватым в том, что написал регистратор. При этом кадастровый инженер вынужден записываться на прием, обращаться в Апелляционную комиссию чтобы выяснить «какие действия необходимо совершить, чтобы был проведен учёт?». Аналогичный вопрос, простой «Что нужно сделать или переделать, чтобы был учёт?» задавал как ранее я показывал и Арбитражный суд.

Являясь членом апелляционной комиссии, мне известны все инструменты, которыми Росреестр обвиняет кадастровых инженеров и публично делает из них неумех, в т.ч. имеющиеся в арсенале блока Росреестра апелляционной комиссии. Могу сказать так – апелляционные комиссии неэффективны в связи со злоупотреблениями со стороны их председателей и Вячеслав Александрович, будучи в Оренбурге обещал их закрыть, если не получится сделать эффективными.

Предлагаю обратить внимание на следующий слайд. Продолжу свой доклад цитатой Эйнштейна – «Если вы не можете что-то объяснить простыми словами, значит, вы сами не до конца это понимаете». Тема про «понятность» текстов решений о приостановлении и очевидности для кадастрового инженера или заявителя действий, которые необходимо совершить, чтобы был учёт. Больная тема, особенно для Московского региона.

Являясь членом апелляционной комиссии у себя в регионе заявляю, что 40% людей приходят к нам на заседания, чтобы им разъяснили, что имел в виду регистратор, о чем сообщают председателю. Скоро будут и аудиозаписи протоколов заседаний апелляционных комиссий и прозрачности еще больше добавится.

Ну а пока – пример из жизни. Тексты решений о приостановлении и отказе идентичны. Решения о приостановлении и об отказе подписаны разными регистраторами, что говорит о том, что второму регистратору откровенно без разницы что подписывать – он решение о приостановлении даже не читает, а лишь технически заменяет слово приостановление на слово отказ, не оценивая перед вынесением решения об отказе пакет документов и обстоятельства принятия решения о приостановлении.

По статистике Росреестра – это тоже ошибки кадастрового инженера. Даже когда выясняется, что это не так – Росреестр статистику не исправляет – кадастровый инженер остается вечно виноватым в том, что написал регистратор. При этом кадастровый инженер вынужден записываться на прием, обращаться в Апелляционную комиссию, чтобы выяснить «какие действия необходимо совершить, чтобы был проведен учёт?». Аналогичный вопрос, простой «Что нужно сделать или переделать, чтобы был учёт?» задавал, как мы ранее слышали на аудио, и Арбитражный суд.

Являясь членом апелляционной комиссии, мне известны все инструменты, которыми Росреестр обвиняет кадастровых инженеров и публично делает из них неумех, в т.ч. имеющиеся в арсенале блока Росреестра апелляционной комиссии.

Нами по ч.10 ст.22 и п.70 Требований были выиграны в Арбитражном суде Оренбургской области дела № А47-7107/2018, А47-7416/2018, А47-10120/2018. Росреестр в обжаловании некоторых из них дошел до Верховного суда. Решения вступили в законную силу.

Вопреки судебной практике, Росреестр и далее продолжил отказывать всем кадастровым инженерам по ч.10 ст.22, при этом на устные досудебные замечания о том, что это халатность и идет искусственное (специальное) создание судебных расходов они не реагировали.

В результате уже в 2020 году разными Заявителями было подано ещё три заявления в Арбитражный суд об обжаловании отказов по ч.10 ст.22 и они были выиграны: А47-911/2020, А47-912/2020, А47-738/2020, тем самым Росреестр искусственно создал убытки федеральному бюджету в виде судебных расходов. И ВСЕ эти отказы были засчитаны как ошибки кадастрового инженера.

Вот правда (факты) о том, как работает система Росреестра и отдельных с ФКП полномочий в РФ. Сегодня нам предлагается еще больше усложнить, передав в ведение ФКП кадастровые работы. Предположу, что это породит монопольно высокие цены, коррупцию, снизит качество работы, не считая того, что это противоречит Конституции и Указам Президента РФ.

Другое показательное дело - А47-11136/2019. Дело, в котором ФКП просила кадастрового инженера в решении об отказе и в суде (имеется аудио протокол) заняться исполнением госфункции по изменению границ кадастрового деления территории РФ. Без изменения кадастровым инженером границ кадастрового деления Росреестр

отказывался проводить кадастровый учёт. На вопрос суда в адрес ФКП – «как Вы себе это представляете?» был дан такой ответ – «Запросить в головном учреждении ФКП материалы установления границ кадастрового деления, провести их экспертизу, выехать на местность и написать нам ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА» и тогда, если мы согласимся с этим исследованием – через 3 месяца исправим. Таким образом, ФКП отказалось исправлять кадастровое деление, а Росреестр посчитал это основанием для отказа. А в результате – ошибка засчитана кадастровому инженеру.

### ***Выводы***

Это был обзор фактов работы Росреестра на примере конкретного субъекта. Давайте подводить итоги.

1) Реформа объединения кадастра недвижимости и регистрации прав не закончена: ФКП продолжает готовить решения, а Росреестр – их подписывать, воспринимая текст «на веру» (причина – загруженность, отсутствие общей программы, а тут готовое решение из ФКП – только подписать).

2) Разделение полномочий между Росреестром и ФКП, а также наделение последней правом выполнения кадастровых работ явно запутывает скрываемый руководством Росреестра клубок внутренних проблем, преподносимых через статистику как «ошибки» кадастровых инженеров.

3) ошибки кадастровых инженеров – следствие отсутствия единообразной практики применения Росреестром норм закона и регулирование их работы письмами разных органов. Зачем позицию свою выражать, если есть готовое письмо, которое явилось ответом на очень узкую конкретную ситуацию?!

4) Именно незаконная деятельность Росреестра и ФКП являются причиной совершаемых кадастровыми инженерами ошибок, которые приписываются кадастровому инженеру в т.ч. потому, что ему проще принести и дописать в заключении кадастрового инженера «хотелки» регистратора, чем 2 года судиться и затратить 130 000 рублей на дело. Более того, когда дело выиграно – такие приостановки и отказы из статистики не исключаются т.к. Росреестр не разработал технический способ такого «обнуления»!

**ИТОГ: «Ошибки» кадастрового инженера производны от ошибок Росреестра, а снижение количества приостановлений – результат обучения кадастровыми инженерами регистраторов. Необходимы не односторонние действия законодателя, который слушает и слышит только Управления по субъектам и видит «красивую» статистику, очерняющую кадастровых инженеров, но приглашает для выражения позиции профсообщество.**