



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

19.03.2014

№

Н-0900-КА

На № _____ от _____

Об информационном взаимодействии

Уважаемые коллеги!

В связи с вступлением в силу с 14.02.2014 Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 (далее, соответственно, Правила и Постановление), федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») считает необходимым отметить следующее.

С указанной даты утратило силу Положение об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 18.08.2008 № 618 (далее – Положение).

Вместе с тем приказ Минэкономразвития России от 20.10.2010 № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости» (далее – Приказ № 503) и приказ Росреестра от 24.03.2011 № П/83 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» в настоящее время являются действующими.

Учитывая изложенное, ФГБУ «ФКП Росреестра» считает целесообразным при осуществлении информационного взаимодействия с органами государственной власти, местного самоуправления (далее – органы публичного образования), органами охраны объектов культурного наследия, с органом, осуществляющим ведение государственного лесного реестра, руководствоваться следующим:

1. О документах, представляемых в порядке информационного взаимодействия.

В соответствии с пунктом 18 Правил и Положением, при информационном взаимодействии документы представляются в орган кадастрового учета в виде электронных документов.

При этом согласно пункту 21 Правил документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных.

В соответствии с пунктом 3 Постановления в 6-месячный срок со дня его вступления в силу Росреестру предписано разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» схемы,

используемые для формирования документов в формате XML в процессе информационного взаимодействия при ведении ГКН (далее – XML-схема).

В 3-месячный срок со дня вступления в силу настоящего постановления утвердить и разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» требования к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления до размещения на указанном официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» схем, используемых для формирования документов в формате XML.

Учитывая изложенное, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», до утверждения новых требований к электронным образам бумажных документов и XML-схем целесообразно для подготовки электронных документов использовать XML-схемы, размещенные в настоящее время на официальном сайте Росреестра (далее – XML-схемы размещенные).

Таким образом, осуществлять государственный кадастровый учет следует на основании:

- документов в виде файлов в формате XML (далее – XML-документ), созданных с использованием XML-схем размещенных;
- электронных образов документов, созданных в формате PDF. При этом все листы одного бумажного документа должны быть помещены в один файл, созданный с разрешением не менее 200 dpi в монохромном режиме. Электронный образ документа карта (план) объекта землеустройства должен быть создан в цветном режиме.

Кроме того, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», для внесения в ГКН сведений об изменении адреса объекта недвижимости, назначения помещения, включения (исключения) объекта недвижимости в единый государственный

реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации в филиалы ФГБУ («ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации (далее – Филиалы) могут быть представлены электронные образы соответствующих документов (решение о присвоении, изменении адреса объекта недвижимости, решение о переводе жилого помещения в нежилое, нежилого помещения в жилое), созданных в формате PDF, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью.

Следует отметить, что норма о направлении в орган кадастрового учета разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предусмотренная пунктом 15 Правил, в соответствии с частью 12 статьи 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) применяется с 01.03.2015.

1.2. О внесении в ГКН сведений об объектах землеустройства.

ФГБУ «ФКП Росреестра» считает возможным до размещения Росреестром в соответствии с абзацем третьим пункта 3 Правил схем, используемых для формирования документов в формате XML, вносить в ГКН сведения об объектах землеустройства по результатам рассмотрения представленных одновременно:

- документов в виде файлов в формате XML (далее – XML-документ), созданных с использованием XML-схем, введенных в действие в соответствии с требованиями к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости, утвержденными Приказом № 503;

- электронных образов карты (плана), созданных в формате PDF. Все листы карты (плана) должны быть помещены в один файл в формате PDF, созданный с разрешением не менее 200 dpi в цветном режиме.

2. О возврате документов на основании пункта 4 Положения и принимаемых решениях.

Документы, представленные в орган кадастрового учета до 14.02.2014, срок рассмотрения которых истекает после 14.02.2014, подлежат рассмотрению

по правилам, установленным Положением, в том числе пункта 4 Положения о возврате документов (как в случае возврата, осуществляемого с соблюдением установленного пунктом 4 Положения, так и с его нарушением).

Одновременно с этим, если документы, представленные в соответствии с требованиями, утвержденными в порядке, определенном Положением, были представлены до 14.02.2014 в целях осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, и по их результатам было принято предусмотренное статьей 26 Закона о кадастре решение о приостановлении осуществления кадастрового учета, органу кадастрового учета следует действовать следующим образом.

В указанной ситуации орган публичного образования вправе представить необходимые для устранения оснований приостановления документы, подготовленные в соответствии с требованиями, утвержденными в порядке, определенном Положением, при этом орган кадастрового учета не имеет права принять решение, предусмотренное пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

В то же время в Филиалы могут быть представлены документы, подготовленные в соответствии с требованиями Правил в целях устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета.

3. О применении положений пункта 20 Правил.

В связи с отсутствием в Правилах нормы, предусматривающей принятие отрицательного решения, в случае предоставления в орган кадастрового учета органами публичного образования, органами охраны объектов культурного наследия, органом, осуществляющим ведение государственного лесного реестра, документов, необходимых для ведения ГКН, не с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, а также не на электронных носителях, филиалам, при отсутствии оснований, предусмотренных статьями 26, 27 Закона о кадастре и пунктом 20 Правил,

надлежит осуществлять государственный кадастровый учет или вносить в ГКН сведения об объектах землеустройства.

В случае поступления в орган кадастрового учета документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, по форме либо содержанию не соответствующих требованиям Закона о кадастре, органу кадастрового учета надлежит принимать решение на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре и направлять представившему такие документы органу публичного образования копию решения о приостановлении осуществления кадастрового учета с целью устранения причин, послуживших для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

В случае рассмотрения Филиалами документов, поступивших в целях внесения в ГКН сведений об объектах землеустройства, и при наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 20 Правил, Филиалам в целях уточнения сведений необходимо сформировать запрос об уточнении представленных данных и направить его представившим его органам публичного образования. В указанном случае решения, предусмотренные статьями 26 и 27 Закона о кадастре, не подлежат принятию.

Одновременно с этим осуществляемую в автоматизированной информационной системе ГКН обработку таких документов следует завершить.

В запросе об уточнении представленных данных Филиалам необходимо указывать:

- реквизиты направленных в Филиал документов (номер и дата сопроводительного письма при наличии, реквизиты и наименование документа, либо уникальный идентификатор GUID);

- обстоятельства, повлекшие несоответствие представленных в документах сведений формату и (или) содержанию, требованиям, предусмотренным Правилами;

- о необходимости повторного представления полного комплекта документов: как документа, несоответствующего предусмотренным Правилами формату и (или) содержанию, так и документа, соответствующего

предусмотренным Правилами формату и (или) содержанию (например, в случае если обязательным приложением к направляемым в орган кадастрового учета документам, предусмотренным пунктами 3 – 5 Правил, является карта (план) объекта землеустройства, и невозможность внесения в ГКН сведений возникла по причине несоответствия предусмотренных формату и (или) содержанию только одного из них).

4. Об установлении либо изменении категории земель.

Статьей 15 Закона о кадастре не предусмотрено положений, регулирующих представление документов в порядке информационного взаимодействия в целях государственного кадастрового учета изменений сведений в части установления или изменения категории земель земельного участка.

Правилами также не предусмотрены такие нормы.

ФГБУ «ФКП Росреестра» считает целесообразным исходить из нижеследующего.

Частью 3 статьи 16 Закона о кадастре установлено, что кадастровый учет в связи с изменением в том числе сведений о категории земель осуществляется также на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке.

Частью 1 статьи 5 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе) установлено, что исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие акт о переводе земель или земельных участков, направляют копию такого акта в течение пяти дней со дня его принятия в орган кадастрового учета.

Частью 3 статьи 8 Закона о переводе установлено, что сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, в порядке, предусмотренном статьей 5 Закона о переводе, направляются органами,

указанными в части 1 статьи 5 Закона о переводе, в орган кадастрового учета для внесения соответствующих изменений в ГКН.

Таким образом, кадастровый учет изменений сведений ГКН о категории земель допускается осуществлять на основании документов, поступивших в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 5 и частью 3 статьи 8 Закона о переводе.

Акт о переводе земель или земельных участков может быть направлен в Филиал как в виде копии бумажного документа, так и в виде электронного образа документа, подписанного электронной подписью органа публичного образования, принявшего такой акт.

Одновременно с этим, ввиду отсутствия у органа кадастрового учета соответствующих полномочий, проверка акта о переводе земель или земельных участков на предмет его соответствия требованиям Закона о переводе не осуществляется.

Между тем полагаем отметить следующее.

Состав сведений акта о переводе земель или земельных участков содержится в части 5 статьи 3 Закона о переводе.

ФГБУ «ФКП Росреестра» считает возможным применение пункта 4 части 2 статьи 26 Закона о кадастре при рассмотрении акта о переводе земель или земельных участков в случае отсутствия в нем сведений, предусмотренных:

пунктом 2 части 5 статьи 3 Закона о переводе;

пунктом 4 части 5 статьи 3 Закона о переводе.

Акт о переводе земель или земельных участков может быть направлен в Филиал как в виде копии бумажного документа, так и в виде электронного образа документа, подписанного электронной подписью органа публичного образования принявшего такой акт.

4.1. О направлении сведений о кадастровых номерах.

Требования части 3 статьи 8 Закона о переводе будут считаться выполненными в случае если сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из

границ населенных пунктов, будут направлены в виде любого документа, позволяющего установить волеизъявление соответствующего органа публичного образования выполнить положение части 3 статьи 8 Закона о переводе, например в виде письма, правового акта (распоряжение, приказ и т.п.), документа, с реквизитом «утверждаю».

Кроме того, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», допустимым является формирование XML-документа с использованием XML-схемы размещенной и предназначенной для направления таких сведений.

4.2. Об установлении или изменении границ населенного пункта.

В настоящее время законодательством не установлено правовых механизмов для изменения сведений ГКН о категории земель в связи с установлением или изменением границ населенного пункта.

В связи с этим ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным применение по аналогии положения части 3 статьи 8 Закона о переводе и осуществление кадастрового учета изменений сведений о категории земель на основании поступивших в орган кадастрового учета сведений о кадастровых номерах земельных участков, которые стали располагаться на территории населенного пункта после установления или изменения его границы, либо стали находиться за его пределами после изменения границы населенного пункта.

Согласно пункту 17 Правил, направляемая в орган кадастрового учета карта (план) объекта землеустройства должна содержать информацию о её передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

Форма карты (плана) объекта землеустройства, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований

к ее составлению» (далее – постановление № 621), не содержит в себе реквизитов, в которых подлежит указанию информация в соответствии пунктом 17 Правил.

Учитывая изложенное, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», отсутствие на представляемых в Филиалы картах (планах) объекта землеустройства печатей (штампов) территориального органа Росреестра и (или) подписи должностного лица территориального органа Росреестра о приеме землеустроительного дела в государственный фонд данных не является основанием для применения положения пункта 20 Правил. В таком случае достаточно указания на титульном листе в произвольной форме текста, содержащего информацию о передаче карты (плана) в составе землеустроительного дела, с указанием регистрационного номера и даты такой передачи.

В то же время, в случае отсутствия в карте (плане) объекта землеустройства информации о её передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации, Филиалам необходимо руководствоваться пунктом 20 Правил.

5. О подписании квалифицированной электронной подписью карты (плана) объекта землеустройства.

В соответствии с пунктом 19 Правил, представленные в орган кадастрового учета документы должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

Согласно части 6 статьи 15 Закона о кадастре, карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

Учитывая положения вышеуказанных норм, необходимо исходить из следующего.

Пунктом 7 Требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденных постановлением № 621, установлено, что карта (план) объекта землеустройства, оформленная в виде электронного документа, заверяется электронной подписью исполнителя.

Исходя из положения части 6 статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации, проведение работ по землеустройству (в том числе работ по подготовке карты (плана)) осуществляется только юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями.

Состав сведений об исполнителе землеустроительных работ, приведенных на титульном листе карты (плана) объекта землеустройства, позволяет сделать вывод, что если договор, предметом которого является подготовка карты (плана) объекта землеустройства, заключен с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, карта (план), подготовленная в виде электронного документа, должна быть подписана электронной подписью юридического лица или индивидуального предпринимателя, заключившего такой договор, даже в том случае, если карта (план) была подготовлена кадастровым инженером, заключившим трудовой или гражданско-правовой договор с таким юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Исходя из пункта 19 Правил карта (план) должна быть подписана также и органом публичного образования, направившего документы. Таким образом, представляемая в орган кадастрового учета карта (план) в электронном виде должна быть подписана двумя квалифицированными электронными подписями:

- исполнителя (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель);
- органа публичного образования, направившего документы.

6. О противоречиях статьи 15 Закона о кадастре и пункта 3 Правил.

В соответствии со статьей 15 Закона о кадастре, органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с комментируемой статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в ГКН в случаях принятия ими решений, в том числе:

- об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- об установлении или изменении границ населенного пункта.

Согласно пункту 3 Правил, в случае установления или изменения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, границ населенного пункта **орган государственной власти субъекта Российской Федерации** направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения.

На основании изложенного, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», в указанном случае в орган кадастрового учета в соответствии со статьей 15 Закона о кадастре в порядке информационного взаимодействия могут быть представлены документы от органов государственной власти, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, так и от органов местного самоуправления.

Вышеизложенная позиция ФГБУ «ФКП Росреестра» направлена в Росреестр на согласование.

Одновременно с этим Филиалам в связи с вступлением в силу Постановления необходимо организовать проведение разъяснительных работ с соответствующими территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и кадастровыми инженерами, а также при необходимости, оказывать консультативную помощь в части, касающейся подготовки документов для внесения сведений в ГКН.

Заместитель директора

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke, positioned between the text 'Заместитель директора' and 'К.А. Литвинцев'.

К.А. Литвинцев

Е.В. Смирнова
(495) 9827902 (5508)