ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

2 июля 2020 года к №_____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на проект федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости), внесенный Правительством Российской Федерации

Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям (далее также – Комитет) рассмотрел внесенный Правительством Российской Федерации проект федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости).

Законопроект разработан во исполнение ряда поручений Правительства Российской Федерации, а также в целях совершенствования нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в связи с практикой применения положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости).

Помимо Закона о регистрации недвижимости законопроектом вносятся изменения еще в 9 законодательных актов Российской Федерации, в том числе в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др). В целом законопроект представляет собой комплексный законодательный акт, охватывающий множество как материальных так и процедурных вопросов, касающихся государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и кадастровой деятельности. В связи с необходимостью подготовки и принятия подзаконных актов в целях реализации положений законопроекта, а также проведения мероприятий по организационно-техническому внедрению предлагаемых законопроектом решений предусмотрен отлагательный срок его вступления в силу (шесть месяцев после его официального опубликования, отдельных положений - с 1 января 2023 г.).

Комитет поддерживает совершенствование законодательства в обозначенной сфере, в том числе детализацию отношений между многофункциональными центрами, Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее - ФГБУ ФКП, учреждение) и Росреестром, связанных с приемом документов для осуществления учетно-регистрационных процедур, оптимизацию процесс проведения правовой экспертизы, сокращение сроков рассмотрения документов, повышение доступности и качества оказываемых Росреестром государственных услуг, расширение возможности поучения таких услуг в электронном виде, включая расширение использования для этих целей личного кабинета правообладателя, упрощение в некоторых случаях механизма государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности Российской Федерации, сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, детализацию вносимых в ЕГРН сведений о лесничествах, внесение в ЕГРН

сведений землях, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд и др.

Вместе с тем, и в рамках своей компетенции Комитет отмечает следующее.

1. Законопроект наделяет ФГБУ ФКП полномочиями по оказанию государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав в части (п. 4 ст. 1 законопроекта) приема заявлений на учетно-регистрационные процедуры и выдачи документов, предоставления сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН). Также ФГБУ ФКП наделяется функциями оператора ФГИС ЕГРН, организации функционирования и сопровождения электронных сервисов Росреестра. Кроме того, учреждение будет вправе в ряде случаев осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений:

1) в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения сведений в Реестр границ ЕГРН (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 и др.) (пункт 4 статьи 1 законопроекта);

2) на основании решения регистрирующего органа - осуществлять определение координат земельных участков и их площадей в рамках исправления реестровых ошибок (пункт 4 статьи 1 законопроекта);

3) в случаях, установленных Правительством Российской Федерации - выполнять кадастровые работы (пункт 5 статьи 8 законопроекта).

Таким образом, наряду с осуществлением функций в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость ФГБУ ФКП получит право осуществления кадастровой деятельности, деятельности в

настоящее время осуществляемой кадастровыми инженерами.

В части, указанной в пунктах 1 и 2 выше такое решение следует поддержать. Оно предположительно, во-первых, позволит более оперативно и эффективно наполнять крайне важной информацией Реестр границ ЕГРН, тем самым, в том числе, выполнить ряд поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации по установлению границ особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, лесничеств и др. Во-вторых, более оперативно повысить достоверность сведений ЕГРН о недвижимости путем исправления реестровых ошибок, тем самым обеспечив защиту интересов ее правообладателей. Наделение же ФГБУ ФКП правом наряду с кадастровыми инженерами выполнять рядовые кадастровые работы вызывает обоснованные опасения у профессионального сообщества, т.к. влечет за собой риски ограничения конкуренции в данной сфере. В этой связи представляется целесообразным на уровне федерального закона ограничить полномочия Правительства Российской Федерации по определению перечня таких случаев кругом наиболее важных государственных нужд или сферами, где участие частных кадастровых инженеров может являться нежелательным по соображениям безопасности (например, в отношении военного недвижимого имущества).

2. Законопроектом предусматривается изменение процедуры внесения в ЕГРН сведений о решении об изъятии объекта недвижимости. Указанные сведения предлагается вносить не в реестр прав на недвижимость, а в кадастр недвижимости ЕГРН, ввиду того, что в соответствии со статьей 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд может быть принято, в том числе в отношении образуемого земельного участка, применительно к которому отсутствуют зарегистрированные права, а также в отношении объектов недвижимости, права на которые являются ранее возникшими, то есть не зарегистрированы в ЕГРН. Поддерживая данное решение, Комитет полагает

необходимым отметить, что оно не решает проблему в ситуации, когда сведения о ранее учтенных земельных участках, права на которые являются ранее возникшими, не внесены в ЕГРН. В этой связи более правильным было бы внесение в ЕГРН сведений о предполагаемом изъятии земельных участков по модели зоны с особыми условиями использования территории или публичного сервитута. Это было бы возможно в случае внесения сведений о принятом решении об изъятии земельных участков в не в кадастр недвижимости а в реестр границ ЕГРН, как это предусмотрено для сходного по своей правовой природе акта резервирования земель для публичных нужд (пункт 3 части 2 статьи 7 Закона о регистрации недвижимости в редакции законопроекта).

3. Законопроект дополняет новым пунктом 12 часть 1 статьи 10 Закона о регистрации недвижимости, посвященной реестру границ ЕГРН. Согласно новому пункту в реестр границ вносится информация о перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства, предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне. Одновременно законопроект сохраняет пункт 9 той же части статьи 10 Закона, в соответствии с которым в реестр границ ЕГРН вносится перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, расположенного на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты. При этом законопроект не учитывает, что предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства могут устанавливаться не только градостроительным регламентом. В частности такие параметры могут устанавливаться положением об особо охраняемой природной территории, если в границах такой территории

допускается строительство (пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»).

4. Положение пункта 4.5 части 1 статье 15 Закона о регистрации недвижимости в редакции законопроекта о праве лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме подавать в орган регистрации прав заявление при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме уже учтено в действующей редакции части 6 статьи 42 данного Закона.

5. В соответствии с частью 7.3 статьи 61 Закона о регистрации недвижимости в редакции законопроекта орган регистрации прав при выявлении реестровой ошибки, связанной с использованием системы координат, без предварительного извещения заинтересованных лиц (в отличие от общего правила о направлении заинтересованным лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ, сформулированного в части 6 статьи 61 данного закона) наделяется правом осуществить пересчет координат характерных точек всех границ в местную систему координат. Предлагаемый подход в части исключения извещения заинтересованных лиц о проводимой процедуре способен привести к нарушению прав правообладателей земельных участков, иных объектов недвижимости и соответственно увеличению количества споров.

6. Законопроектом предлагается дополнить пункт 12 статьи 39.29 ЗК РФ положением о том, что в случае перераспределения земельных участков, один из которых находится в публичной собственности и сведения о местоположении границ которого отсутствует в государственном кадастре недвижимости, такой земельный участок считается сохраняющимся в измененных границах. Данное положение вступает в противоречие с правилом части 1 статьи 11.7 ЗК РФ о том, что при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных

земельных участков, и существование первоначальных участков прекращается. Во избежание разночтений необходимо учесть соответствующие изменения в статье 11.7 ЗК РФ.

Учитывая вышеизложенное, поддерживает законопроект с учетом приведенных замечаний и предложений и рекомендует Государственной Думе принять его при рассмотрении в первом чтении.

Председатель Комитета **Н.П.Николаев**