



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 3762
от «23» 11 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

О подаче документов в орган регистрации прав
кадастровыми инженерами в электронном виде

Уважаемые коллеги!

30.04.2021 вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 №120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», определивший случаи государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **по заявлению кадастрового инженера без доверенности.**

Заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возможно направлять в орган регистрации в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с действующим законодательством посредством официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://rosreestr.gov.ru>) или иных информационных сервисов для взаимодействия с органом регистрации прав (например, *ТехноКад, Полигон Про, Арго и т.д.*).

СРО АКИ «Поволжье» считает, что данная форма является более удобной для кадастровых инженеров и их заказчиков. Так как исключение из цепочки движения документов, необходимых для государственного кадастрового учета и

регистрации прав, заявителя и сотрудников МФЦ значительно облегчает ситуацию и снижает количество приостановлений и отказов, что очень актуально как для кадастровых инженеров, так и для регистраторов.

При этом обращаем внимание, что постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя. За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина.

Таким образом, в ряде случаев после подачи документов в орган регистрации прав необходимо уплатить государственную пошлину (статья 17 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В случае, если заявления поданы в электронной форме, плательщики уплачивают государственную пошлину при обращении за совершением юридически значимых действий после подачи указанных заявлений, но до принятия их к рассмотрению. Например, после отправки пакета документов посредством программного комплекса «ТехноКад-Экспресс» автоматически приходит квитанция для оплаты.

Если госпошлина не уплачена, то заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, возвращаются без рассмотрения на основании пункта 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Соответственно, информация о необходимости оплаты государственной пошлины должна быть доведена до заинтересованного лица.

Поэтому, для упрощения взаимодействия кадастрового инженера и заказчика кадастровых работ, рекомендуем предусмотреть в договоре подряда на выполнение кадастровых работ **условие по уплате государственной пошлины, включив ее стоимость в сумму договора.**

При этом оплата государственной пошлины должна быть осуществлена в короткие сроки, предусмотренные действующим законодательством.

Также обращаем Ваше внимание, что **кадастровый инженер**, являясь заявителем, согласно части 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в случае необходимости, **на основании нового заявления может приостановить и (или) прекратить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав** в отношении объекта кадастровых работ.

Исходя из изложенного, в целях сокращения случаев личного обращения правообладателей в многофункциональные центры и снижения количества решений о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, рекомендуем кадастровым инженерам активно внедрять в работу эту возможность, **особенно по объектам бытовой недвижимости.**

Дополнительно прилагаем письмо СРО АКИ «Поволжье» №1778 от 29.07.2021г., разъясняющее процедуру подачи документов в орган регистрации прав кадастровыми инженерами без доверенности.

Приложения:

1. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1778 от 29.07.2021г., в 1 экз. на 8 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исп. Мифтахова А.Р.

8(843)590-11-00



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 1778
от «29» 07 2021г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

О подаче документов в орган регистрации прав
кадастровыми инженерами без доверенности

Уважаемые коллеги!

30.04.2021 (за исключением отдельных положений) вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 №120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье») обращает внимание, в частности, на случаи государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по заявлению кадастрового инженера.

В целях сокращения случаев личного обращения правообладателей и снижения нагрузки на многофункциональные центры рекомендуем кадастровым инженерам активно внедрять в работу эту возможность.

Заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, желательно направлять в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной электронной подписью в соответствии с действующим законодательством посредством официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://rosreestr.gov.ru>) и иных информационных сервисов для взаимодействия с органом регистрации прав.

1. Случаи представления кадастровым инженером документов в орган регистрации прав.

Кадастровый инженер может представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в следующих случаях:

Вид кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ	Документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера
Часть 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»		
<p>1. Образование земельного участка (<i>раздел, объединение, выдел, перераспределение</i>)</p> <p>2. Образование земельного участка (<i>раздел, объединение</i>)</p>	<p>1. Собственник исходного земельного участка (<i>раздел, объединение, выдел, перераспределение</i>)</p> <p>2. Лицо, которому исходный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование (<i>раздел, объединение</i>)</p>	<p style="text-align: center;"><u>Кадастровый инженер является сотрудником юр.лица:</u></p> <p>- договор подряда на выполнение кадастровых работ, с содержанием условия обязанности кадастрового инженера представлять документы</p> <p>- справка с места работы;</p> <p>- документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.</p> <p style="text-align: center;"><u>Кадастровый инженер является индивидуальным предпринимателем (ИП):</u></p> <p>- договор подряда на выполнение кадастровых работ, с содержанием условия обязанности кадастрового инженера представлять документы;</p> <p>- документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.</p>
<p>Уточнение границ земельного участка</p>	<p>1. Собственник земельного участка</p> <p>2. Лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет</p>	
<p>Снятие с учета объекта капитального строительства (акт обследования)</p>	<p>1. Собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса (ОКС)</p> <p>2. Принявший наследство наследник</p> <p>3. Собственник земельного участка, если собственник ОКС ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица)</p>	
<p>Создание объекта недвижимости, для строительства которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию</p>	<p>1. Собственник земельного участка</p> <p>2. Лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве</p> <p>3. Лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута</p>	
Часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»		
<p>Образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом</p>	<p>Орган государственной власти или орган местного самоуправления</p>	<p>Получение доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа не требуется</p>
Часть 5 статьи 39.26 Земельного Кодекса РФ		
<p>Образование части земельного участка с целью установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности</p>	<p>Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах</p>	<p>Договор подряда на выполнение кадастровых работ, включающий полномочия кадастрового инженера на подачу документов</p>

2. Содержание договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Согласно части 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», с целью представления кадастровым инженером документов в орган регистрации прав в договор подряда на выполнение кадастровых работ (далее – Договор) включается условие об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ.

По мнению СРО АКИ «Поволжье», в Договор возможно включить следующую фразу:

«В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер представляет без доверенности документы, подготовленные в результате кадастровых работ, в орган регистрации прав».

Рекомендуем данное условие указывать в разделе «Права и обязанности» или «Порядок сдачи и приемки кадастровых работ» Договора, а также выделять данный текст с применением **полужирного** начертания и более крупного размера шрифта с целью обращения внимания регистратора прав.

3. Справка с места работы.

Одновременно с Договором должна быть представлена справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица.

Примерная форма справки с места работы приведена в приложении к письму (Приложение 1).

Кадастровый инженер, осуществляющий деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, не прикладывает справку с места работы.

4. Заказчики кадастровых работ

Обращаем Ваше внимание, что если у объекта недвижимости несколько правообладателей, то заключить Договор необходимо **со всеми лицами, обладающими правами** на соответствующий объект. Также **все лица** должны принять результат кадастровых работ.

Кроме того, в некоторых случаях от лица правообладателей выступают родители, опекуны или доверенные лица. В данных ситуациях необходимо учесть следующее:

Заказчик	Возраст	Требуется	Примечание
Несовершеннолетний	не достигший 14 лет (малолетний)	документ, подтверждающий полномочия законных представителей (например, Свидетельство о рождении)	В документах указываются сведения о несовершеннолетних лицах, но подпись за них ставят родители, усыновители или опекуны (часть 1 статьи 28 Гражданского кодекса РФ).
	от 14 до 18 лет	- документ, подтверждающий полномочия законных представителей (например, Свидетельство о рождении) и - письменное согласие законных представителей: родителей, усыновителей или попечителя (часть 1 статьи 26 Гражданского кодекса РФ).	Сделки несовершеннолетний совершает самостоятельно с согласия законных представителей (сам подписывает документы). Согласие может быть выражено одновременно с согласием на согласование границ земельного участка, которое составляется при подготовке межевого плана в связи с выполнением кадастровых работ по уточнению границ земельного участка (составлено на одном бланке)
Недееспособный	-	документ, подтверждающий полномочия опекуна (например, копия вступившего в законную силу решения суда о признании гражданина недееспособным или решение органа опеки и попечительства об установлении опеки над гражданином, признанным судом недееспособным)	Сделки совершает опекун (часть 2 статьи 29 Гражданского кодекса РФ)
Доверенное лицо	-	нотариальная доверенность с полномочиями на заключение Договора, прием и согласование результата кадастровых работ	Доверенность (доверенности) должна (должны) быть от всех правообладателей объекта недвижимости

5. Документ, свидетельствующий о приемке заказчиком результатов кадастровых работ.

Документом, свидетельствующим о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов, с нашей точки зрения, является Акт о приеме выполненных работ.

Обращаем Ваше внимание, что в Акте о приеме выполненных работ следует предусмотреть условие, что:

«Подрядчик передает, а Заказчик принимает результат вышеуказанных работ. Указанные работы выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству результата работ и срокам выполнения работ не имеет, и согласовывает подготовленные документы».

Необходимо учесть, что при наличии возражений в Акте о приеме выполненных работ (например, претензий по объему, качеству, срокам кадастровых работ), кадастровый инженер утрачивает полномочия по представлению документов в орган регистрации прав.

6. Представление документов, подтверждающих полномочия кадастрового инженера.

В зависимости от существующей практики территориальных Управлений Росреестра соответствующего субъекта РФ, документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера, (договор подряда и (или) справка с места работы и акт приема-передачи результата работ) возможно включить в состав приложения межевого, технического плана, акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, **или** представить с заявлением. Вам необходимо уточнить требования органа регистрации прав Вашего субъекта РФ.

Например, согласно позиции Управления Росреестра по Удмуртской Республике, изложенной в письме №13-007318/21 от 16.06.2021г., рекомендуется включать документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера, в состав приложения межевого или технического плана.

При подаче документов в Управление Росреестра по Республике Татарстан документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера, необходимо включать как в состав межевого или технического плана, так и представлять вместе с заявлением (т.е. **прикладывать дважды**).

7. Дополнительные соглашения.

Обращаем Ваше внимание, что для направления кадастровым инженером документов по ранее подписанным договорам, рекомендуется заключить к основному договору подряда дополнительное соглашение, в котором будут содержаться условия об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы.

При этом дополнительное соглашение является неотъемлемой частью основного договора и, следовательно, необходимо представлять в составе документов как дополнительное соглашение, так и действующий договор подряда.

8. Государственная пошлина.

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя. За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина.

Таким образом, во многих случаях после подачи документов в орган регистрации прав необходимо уплатить государственную пошлину (статья 17 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), если иное не установлено главой 25.3 Налогового кодекса (далее – НК).

В случае, если заявления поданы в электронной форме, плательщики уплачивают государственную пошлину при обращении за совершением юридически значимых действий, указанных в подпунктах 21 – 33 пункта 1 статьи 333.33 НК, после подачи указанных заявлений, но до принятия их к рассмотрению. Например, после отправки пакета документов посредством программного комплекса «ТехноКад-Экспресс» автоматически приходит квитанция для оплаты.

Помните, что если госпошлина не уплачена, то заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, возвращаются без рассмотрения на основании пункта 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Соответственно, **информация о необходимости оплаты государственной пошлины должна быть доведена до заинтересованного лица.**

Также рекомендуем **предусмотреть в условиях договора подряда на выполнение кадастровых работ обязанность заказчика кадастровых работ по уплате государственной пошлины.**

В случае, если одновременно обратились несколько плательщиков, государственная пошлина уплачивается плательщиками **в соответствии с их долями** в праве собственности на объект недвижимости.

Представление документа об уплате государственной пошлины за

осуществление государственной регистрации прав вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав **не требуется** (часть 7 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий установлены статьей 333.33 НК.

В целях исключения излишней оплаты денежных средств, рекомендуем Вам проверять корректность суммы, указанной в квитанции, которая автоматически направляется в Ваш адрес.

Приложения:

1. Примерная форма справки с места работы, в 1 экз. на 1 л.;

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Приложение 1

ООО «Поволжье»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59,
e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

№ _____
« ____ » _____ 2021г.

По месту требования

Справка.

Настоящая справка выдана кадастровому инженеру Иванову Ивану Ивановичу в том, что он работает в ООО «Поволжье» (ИНН 1234567890) на должности начальника отдела кадастровой деятельности.

Согласно трудовому договору кадастровый инженер Иванов Иван Иванович выполняет кадастровые работы в отношении объектов недвижимости, с правообладателями которых заключен договор подряда на выполнение кадастровых работ.

Директор

П.П.Петров