



Кадастровым инженерам
для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2020/исх/О/0582 от 14.09.2020

от

Пунктом 3 части 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Доводим до сведения кадастровых инженеров – членов СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) что статья 40 Закона № 218-ФЗ дополнена частями 13 - 15, которыми уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них).

Так, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются

государственным регистратором прав **исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:**

1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 Закона № 218-ФЗ, **исключительно в отношении площади объекта недвижимости** (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), **количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).**

При проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома) государственным регистратором прав **не осуществляется.**

Указанные нормы введены в действие Федеральным законом от 13.07.2020 N 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 202-ФЗ) и действуют с момента официального опубликования Закона № 202-ФЗ – с **16.07.2020.**

Так, полагаем необходимым особо отметить, что принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с тем, что государственным регистратором усматриваются **признаки дома блокированной застройки, либо усматривается**

наличие признаков номерного фонда, с 16.07.2020 является превышением пределов правовой экспертизы.

Частью 3 статьи 67 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный регистратор прав несет ответственность, установленную федеральным законом, за необоснованное (не соответствующее основаниям, указанным в статье 26 Закона № 218-ФЗ) приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и необоснованный (не соответствующий основаниям, указанным в статье 27 Закона № 218-ФЗ) отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В случае принятия органом регистрации прав решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые свидетельствуют о превышении пределов правовой экспертизы, установленных Законом № 218-ФЗ, рекомендуем направлять такие решения в Ассоциацию с целью фиксации факта нарушения органом регистрации прав действующего законодательства.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская