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 (800) 551-65-85
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001
2023/исх/О/0132 от 20.03.2023г.

от

Руководителю Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
О.А.СКУФИНСКОМУ

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1

Уважаемый Олег Александрович!

Саморегулируемой организацией "Кадастровые инженеры юга" совместно с Росреестром ведётся работа, направленная на снижение количества приостановлений по заявлениям о государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации права собственности.

Пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлено, что заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав, в том числе, в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг, или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 "О кадастровой деятельности" договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера представлять <u>без доверенности</u> документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав, в случаях выполнения кадастровых работ в связи с:

- образованием земельного участка путём раздела, объединения, выдела - заказчиком кадастровых работ является собственник или правообладатель исходного земельного участка;

- уточнением границ земельного участка - заказчиком кадастровых работ является собственник или правообладатель уточняемого земельного участка;

- подготовкой Акта обследования, заказчиком кадастровых работ является собственник прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, либо принявший наследство наследник физического лица;

- подготовкой Технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого не требуется разрешение на строительство.

В указанных случаях к заявлению о государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации права кадастровому инженеру необходимо приложить копии (электронные образы) договора подряда на выполнение кадастровых работ и Акта приёмки выполненных работ, подписанные ЭЦП заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера.

В большинстве случаев у заказчиков кадастровых работ, в особенности у физических лиц, отсутствует ЭЦП, либо ЭЦП заказчика - юридического лица не работает (например, просрочена), что лишает кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или работника юридического лица возможности реализации предусмотренного законом механизма подачи в орган регистрации прав без доверенности подготовленных по результатам кадастровых работ документов.

В данной ситуации Ассоциацией выработана следующая правовая позиция.

В статье 421 Гражданского кодекса РФ закреплён принцип свободы договора - граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 16 от 14.04.2014 "О свободе договора и её пределах"

указано, что норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы).

Из п. 3.1.25 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 7.0.8-2013 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения», утвержденного Приказом Росстандарта от 17.10.2013 № 1185-ст, следует, что заверенной копией документа является копия, на которой в соответствии с установленным порядком проставлены реквизиты, обеспечивающие ее юридическую значимость.

Согласно действующему Указу Президиума ВС СССР от 4 августа 1983 г. N 9779-X «О порядке выдачи и свидетельствования предприятиями, учреждениями и организациями копий документов, касающихся прав граждан» (далее - Указ) верность копии документа должна быть засвидетельствована подписью руководителя или уполномоченного на то должностного лица и печатью (за исключением случаев, когда определенный документ требует нотариального заверения).

В абз. 4 п. 1 Указа N 9779-X установлено, что на копии указывается дата ее выдачи и делается отметка о том, что подлинный документ находится в данном предприятии, учреждении, организации.

В силу статьи 420 Гражданского кодекса РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Из системного толкования вышеуказанных правовых норм, с учётом отсутствия прямого законодательного запрета на предоставление в орган регистрации прав надлежащим образом заверенных копий документов (договора и акта выполненных работ) следует, что договор подряда на выполнение кадастровых работ, заключенный между заказчиком кадастровых работ и субъектом экономической деятельности (индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом), может содержать согласованное сторонами договора условие о возможности заверения исполнителем (юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) копии договора и акта выполненных работ, подписанных сторонами сделки, для последующего их предоставления кадастровым инженером (индивидуальным

предпринимателем или работником юридического лица) вместе с заявлением о государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации права в орган регистрации прав.

Возможность заверения копии договора подряда на выполнение кадастровых работ исполнителем кадастровых работ (субъектом экономической деятельности), в случае, когда такое право предусмотрено договором с заказчиком кадастровых работ, повысит уровень электронного взаимодействия органа регистрации прав и граждан.

В случае одобрения предложенного механизма, Ассоциация предлагает довести правовую позицию до территориальных управлений Росреестра.

Письменный ответ, подготовленный по результатам рассмотрения настоящего обращения, прошу направить по адресу электронной почты Ассоциации: info@kades.ru.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская