

АПЕЛЛЯЦИОННЫЕ КОМИССИИ,

создаваемые при регистрирующем органе.
Порядок формирования и работы.

Нормативная база

- Ст. 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Приказ Минэкономразвития России от 30.03.2016 N 193 (ред. от 25.11.2016), утвердивший «Положение о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, перечня и форм документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы».

ФУНКЦИИ КОМИССИИ

Рассматривает в досудебном (административном) порядке заявления об обжаловании:

1. Решений о приостановлении осуществления ГКУ (в случаях, если Закон №218-ФЗ допускает возможность осуществления кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав (эти случаи перечислены в ч.5 ст.14 Закона № 218-ФЗ)
2. Решений о приостановлении осуществления ГКУ и государственной регистрации прав (ГРП), принятые в отношении документов, необходимых для осуществления ГКУ.

Обязательный досудебный порядок обжалования

- Установлен ч.1 ст.26.1 Федерального закона 221-ФЗ,
- Также доведен до судов в Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом ВС РФ 30.11.2016 г.)

Таким образом, обжалование в судебном порядке
возможно только:

1. Решения о приостановлении ГКУ (ГКУ+ГРП), но только после его обжалования в апелляционной комиссии;
2. Решения об отказе в осуществлении ГКУ (ГКУ+ГРП).

АК рассматривает приостановки принятые по основаниям (пункты 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 ч. 1 ст. 26 Закона №218-ФЗ):

- 2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- 5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- 8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;
- 9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;
- 10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

- 19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- 20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);
- 21) границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом;

- 24) в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;
- 25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;
- 26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);

- 27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;
- 28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;
- 29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;
- 30) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

- 31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;
- 32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным [законом](#) для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- 34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

- 35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;
- 42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;
- 43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

- 45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);
- 49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);
- 50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);
- 52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости);

Кто может подавать заявление об обжаловании в апелляционную комиссию

1. Заявитель (физическое или юридическое лицо, представившее заявление о ГКУ (ГКУ+ГРП) или его представитель),
2. Кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные с заявлением о ГКУ (ГКУ+ГРП),
3. Юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования.

Место и способ подачи заявления в АК

Заявление представляется в АК по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении.

Возникают сложности из-за предусмотренного 218-ФЗ принципа экстерриториальности о рассмотрении заявлений об осуществлении ГКУ и ГРП!

Заявление подается:

- в письменной форме при личном обращении,
- посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении,
- в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в т.ч. сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, (порядок устанавливается Минэкономразвития РФ).

Форма заявления в АК установлена Приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 N 193

Создание АК

АК формируется Росреестром при:

- ❑ Территориальном органе Росреестра
- ❑ Филиале ФГБУ ФКП в субъекте РФ (в случае наделения ФГБУ ФКП соответствующими полномочиями)

АК является постоянно действующим коллегиальным органом.

Копии актов Росреестра об утверждении (изменении) состава АК размещаются на его официальном сайте в "Интернет" в течение 3 рабочих дней со дня их принятия.

В акте об утверждении состава АК приводятся сведения о:

- местонахождении, почтовом адресе, адресе электронной почты и справочных телефонах АК,
- о лицах, включенных в состав АК, с указанием ФИО и занимаемой должности.

Состав АК (6 человек)

3 чел. – от органа
регистрации прав:



1. Председатель комиссии
(имеет право решающего
голоса)
2. Член комиссии –
секретарь
3. Член комиссии

3 чел. - от национального
объединения СРО КИ:



1. Зам. председателя
комиссии (имеет право
решающего голоса при
отсутствии председателя)
2. Член комиссии
3. Член комиссии

Ротация членов АК

- Члены АК подлежат ротации 1 раз в 2 года.
- 50% или более членов АК подлежат ротации ежегодно.

Эту норму нельзя признать удачной!

Если после каждого года работы АК орган регистрации и Национальное объединение не договорятся о том, чьи 2 представителя будут подлежать ротации, то из состава АК нужно будет исключить по 2 представителя, и от каждого органа.

Таким образом, только по одному члену АК от каждого органа будет работать 2 года, остальные будут сменяться ежегодно.

Функции АК

- Оценивает обоснованность принятия решения о приостановлении (наличие оснований для принятия такого решения, установленных ст. 26 Закона о регистрации);
- Запрашивает при необходимости в органах государственной власти, в том числе в органе регистрации прав, а также в органах местного самоуправления, организациях и у физических лиц (кадастровых инженеров) необходимые для принятия решения по результатам рассмотрения заявления об обжаловании решения о приостановлении документы, материалы и информацию;
- Уведомляет заинтересованных лиц о поступлении заявления об обжаловании решения о приостановлении в случаях и в порядке, установленных настоящим Положением;
- Принимает решения об удовлетворении заявления об обжаловании или об отклонении заявления об обжаловании;
- Информировывает лицо, представившее заявление об обжаловании решения о приостановлении, о принятых решениях апелляционной комиссией;
- Направляет решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении в орган регистрации прав, принявший решение о приостановлении.

Виды решений АК

1. Решение об отказе в принятии к рассмотрению заявления об обжаловании.
2. Решение об отклонении заявления об обжаловании.
3. Решение об удовлетворении заявления об обжаловании.

Повторная подача заявления об обжаловании решения о приостановлении в отношении одного и того же решения органа регистрации прав не допускается.

Решения комиссии не обжалуются в суде!

При несогласии с решением АК, в суде можно обжаловать решение о приостановлении ГКУ (ГКУ+ГРП), а не решение АК.

Решение об отказе в принятии к рассмотрению заявления об обжаловании принимается если:

- Заявление представлено лицом, не имеющим на это право;
- Заявление представляется в АК не по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении;
- Заявление представлено с нарушением 30-дневного срока с даты принятия такого решения;
- В заявлении не указаны сведения предусмотренные в ч.22 Положения;
- Если к заявлению не приложена доверенность представителя заявителя или представленный в PDF электронный образ доверенности не позволяет прочитать и распознать документ;
- Способ подачи, не соответствует способам, установленным Положением;
- Заявление не подписано заявителем;
- ЭЦП, применяемая при подаче заявления не сертифицирована в соответствии с законодательством и (или) не совместима со средствами ЭЦП, применяемыми органом регистрации прав
- Ранее уже подавалось заявление об обжаловании в отношении одного и того же решения органа регистрации прав.

Положительное решение АК

АК принимает решение об удовлетворении заявления об обжаловании, если:

- ❑ Решение не соответствует основаниям, указанным в [ст. 26](#) 218-ФЗ;
- ❑ **Отсутствуют иные основания, указанные в [ст. 26](#) 218-ФЗ (не отраженные в решении о приостановлении)!**

Решение об удовлетворении заявления об обжаловании является основанием для осуществления ГКУ.

Течение срока на осуществление ГКУ (ГКУ+ГРП) начинается со дня поступления в орган регистрации прав решения об удовлетворении заявления об обжаловании (решение АК направляется в регистрирующий орган течение 1 рабоч. дня).

Часть срока, истекшая до принятия органом регистрации прав решения о приостановлении, не засчитывается в новый срок.

Сроки

- ❑ Заявление об обжаловании представляется в АК в течение 30 дней с даты принятия такого решения.
- ❑ Решение АК должно быть принято в срок не более чем 30 дней со дня регистрации секретарем АК заявления об обжаловании.
- ❑ В течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления назначается заседание АК.
- ❑ Заявители и правообладатели соответствующих объектов недвижимости уведомляются о поступлении заявления об обжаловании и назначенных дате и времени заседания АК не позднее чем за 3 рабочих дня до дня заседания АК по адресам их электронной почты в соответствии со сведениями ЕГРН,
- ❑ Заинтересованные лица вправе присутствовать на соответствующем заседании апелляционной комиссии.

Запросы, направляемые АК

- АК может направить запрос о предоставлении:
 - документов, материалов и информации, необходимых АК для принятия решения по результатам рассмотрения заявления.
 - в том числе заключения СРО (членом которой является выполнивший кадастровые работы КИ), подготовленного в рамках проведения экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых было принято решение о приостановлении.
- Запрос направляется в СРО в исключительном случае, в том числе если для принятия решения необходимо установление местоположения границ земельного участка на местности и (или) местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.
- Если СРО не представила в установленный срок свое заключение, АК рассматривает заявление на основании имеющихся документов, но уведомляет об этом Росреестр.

Административное обжалование иных решений органа регистрации прав