

АНАЛИЗ

решений о приостановлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав и (или) об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав во 2 квартале 2018 года

Настоящий анализ проведен во исполнение п.2 плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному учету и или государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного Приказом Управления Росреестра по Волгоградской области от 30.03.2017 № П/114.

Принятие решений о приостановлении (отказе) по государственному кадастровому учёту и государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

1. Причины принятия решений о приостановлении (отказе) в государственной регистрации прав

Согласно данным автоматизированной информационной системы мониторинга оказания государственных услуг (далее - АИС МОГУ) во 2 квартале 2018 года в результате проведения правовой экспертизы документов, предоставляемых на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственными регистраторами Управления принято:

- 88 решений об отказе в государственной регистрации прав (аналогичный период прошлого года (далее - АППГ) - 236), в рамках единой процедуры кадастрового учета и государственной регистрации права – 74 (АППГ-192);

- 887 решений о приостановлении государственной регистрации права (АППГ- 3142), в рамках единой процедуры кадастрового учета и государственной регистрации права – 615 (АППГ-1201).

Наиболее распространенными причинами принятия государственными регистраторами решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав за отчетный период являются следующие:

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами (п.3 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);
- непредставление документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);
- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам (п.9 ч.1.ст.26 Закона о регистрации);

- в орган регистрации прав поступил судебный акт, или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации (п.37 с.1 ст.26 Закона о регистрации);

- имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком объекте недвижимости (п.49 ч.1 ст.26 Закона о регистрации).

Сводная информация о причинах приостановлений (отказов) в государственной регистрации прав по результатам выборочного анализа решений о приостановлении (отказе) приведена в приложении к настоящему анализу.

Информация о процентном соотношении количества принятых решений о приостановлении и отказе (с учетом единой процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав) к общему количеству зарегистрированных прав за 2 квартал 2017 года и 2 квартал 2018 года приведена в таблице:

2 квартал 2017 года

Зарегистрировано	108564	Процентное соотношение приостановка (отказ)/регистрация
Приостановлено	3142	2,8
Отказано	236	0,2

2 квартал 2018 года:

Зарегистрировано	122309	Процентное соотношение приостановка (отказ)/регистрация
Приостановлено	1502	1,2
Отказано	162	0,1

Сравнивая показатели за 2 квартал 2018 года с аналогичным периодом 2017 года, следует отметить, что процент вынесенных решений о приостановлении снизился на 52,2 %. Процент вынесенных решений об отказе в анализируемом периоде, в сравнении с аналогичным периодом 2018 года уменьшился на 31,3 %. Уменьшение количества решений о приостановлении и отказе связано с активной работой Управления в данном направлении, улучшением качества представляемых документов, а также устранением выявленных недостатков в течение срока государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета.

2. Причины принятия решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете

По сведениям АИС МОГУ в отчетном периоде Управлением в соответствии с основаниями, предусмотренными Законом о регистрации, приняты:

- 395 решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта объектов недвижимости;
- 1532 решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

Основными причинами отказов и приостановлений осуществления государственного кадастрового учёта являются:

- непредставление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);
- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);
- границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);
- имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (п.49 ч.1 ст.26 Закона о регистрации).

Сводная информация о причинах приостановлений (отказов) в государственном кадастровом учете по результатам выборочного анализа решений о приостановлении (отказе) приведена в приложении к настоящему анализу.

Согласно данным АИС МОГУ в аналогичном периоде прошлого года в соответствии с Законом о регистрации государственными регистраторами Управления приняты:

- 2240 решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта объектов недвижимости;
- 3810 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

Во 2 квартале 2018 года решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта принято на 82 % меньше, чем во 2 квартале

2017 года. В отчетном периоде принято 1532 решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта, что на 59,8 % меньше чем во 2 квартале 2017 года (3810).

По результатам 2 квартала 2018 года принято 395 решений об отказе осуществлении государственного кадастрового учёта в соответствии со ст. 27 Закона о регистрации, из которых, согласно данным выборочного анализа решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете, 57,2% решений принято по результатам рассмотрения документов (межевых и технических планов), подготовленных кадастровыми инженерами. Таким образом, основная часть решений об отказе осуществления государственного кадастрового учёта во 2 квартале 2018 года принята по результатам деятельности кадастровых инженеров, не обеспечивших подготовку межевых и технических планов в соответствии с требованиями законодательства.

К основным ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов, следует отнести:

- в нарушение п. 24 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования № 953) в подготовке декларации, в состав приложения к декларации не включены копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя;
- в нарушение п. 69 Требований № 953 отсутствует обоснованное заключение кадастрового инженера;
- в нарушение п. 24 Требований № 953 в разделе «Исходные данные технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН об объекте недвижимости – выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости и земельном участке;
- в техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого располагается объект капитального строительства (п. 43 Требований № 953);
- форма и содержание технического плана, представленного для осуществления государственного кадастрового учета автономной блокированной части жилого дома не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно: согласно сведениям ЕГРН, на государственном кадастровом учёте уже стоит здание по указанному адресу и ему присвоен кадастровый номер. Для постановки части жилого дома необходимо осуществить раздел данного здания. Решение о постановке на кадастровый учет в отношении обоих образованных зданий принимается на основании одного заявления и одного технического плана в соответствии с частью 1 статьи 41 Закона о регистрации;
- в состав технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено частью 7 статьи 70, части 9 статьи 24 Закона о регистрации;

- в технических планах зданий отсутствуют сведения о земельных участках, на которых они расположены, в межевых планах отсутствуют сведения о наличии объектов на земельном участке;

- в техническом плане о постановке на государственный кадастровый учет блока жилого дома блокированной застройки отсутствует заключение уполномоченного лица, подтверждающего автономность эксплуатации образованных зданий;

- отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку (персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством РФ государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги, необходимый в соответствии с пунктом 29 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования № 921);

- в нарушение п. 82 Требований № 921, в представленных актах согласования не все границы согласованы;

- границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (пункт 20 части 1 статьи 26 Закон о регистрации);

- межевой план или технический план, а также документы, включенные в состав приложения межевого плана или технического плана, не подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

- межевые планы и технические планы, акты обследования не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п.21 Требований № 953);

- графические разделы межевого плана оформлены с нарушением требований действующего законодательства, в том числе в графической части межевых планов не отображены границы всех смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению, а также графические разделы подготовлены в масштабе, не обеспечивающем читаемость;

- в межевом плане величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка превышает значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков (п.6 Требований №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек

контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и посещения», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г.);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане образуемого земельного участка, не соответствует сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане (п.п. 50, 51 Требований № 921);

- вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны, согласно правил землепользования и застройки (п. 51 Требований № 921);

- в межевом плане не указаны предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также реквизиты документов, устанавливающие такие размеры (п. 52 Требований № 921);

- в состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании границ земельного участка (п.п. 24, 25 Требований № 921);

- структура представленного XML-файла не соответствует требованиям, установленным Приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов»;

- в представленных документах выявлены противоречия в сведениях об объекте недвижимости, в частности, противоречия в части адреса объекта недвижимости, вида разрешенного использования, категории земель, площади, наименования объекта недвижимости, этажности, глубины, протяженности, кадастрового номера земельного участка, номера кадастрового квартала, года завершения строительства объекта капитального строительства.

Степень влияния качества правил землепользования и застройки на принятие решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Количество решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, связанное с качеством правил землепользования и застройки незначительно, составляет менее

1% (8 решений) от общего числа приостановлений. Причинами данных решений о приостановлении является:

- размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не соответствует установленным требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

3. Мероприятия по снижению количества решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав

Государственные регистраторы постоянно взаимодействуют с кадастровыми инженерами в целях устранения препятствий для осуществления государственного кадастрового учета до принятия решения о приостановлении. Обо всех допущенных ошибках кадастровые инженеры извещаются своевременно.

На базе Филиала ежемесячно организуются и проводятся обучающие семинары- совещания с участием работников Филиала, государственных регистраторов, представителей МФЦ и кадастровых инженеров, в ходе которых рассматриваются вопросы качества подготовки документов, представляемых на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами и работниками МФЦ.

Проведенная совместно с Филиалом работа привела к снижению количества решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете.

Доля решений о приостановлении кадастрового учета в общем количестве учетных действий во 2 квартале 2018 года составила – 8,89 %, в рамках единой процедуры: 13,2 %. Доля решений об отказе в постановке на кадастровый учет составила – 2,29 %, в рамках единой процедуры – 1,59 %.

Во 2 квартале 2018 года в апелляционную комиссию Управления поступило 13 заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятых в отношении документов необходимых для осуществления государственного кадастрового учета.

По итогам открытого голосования апелляционной комиссией приняты решения по 10 заявлениям об отказе в принятии к рассмотрению на основании ч. 4 ст. 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности); по 1 заявлению принято решение об отказе в принятии к рассмотрению на основании ч. 14 ст. 26.1 Закона о кадастровой деятельности, 2 заявления планируется рассмотреть на заседании в июле.

Проведена работа по внедрению лучших практик работы регионов, направленная на снижение числа приостановлений (отказов) государственного

кадастрового учета. Управлением регулярно осуществляется мониторинг деятельности структурных подразделений по снижению количества решений о приостановлении (отказе) государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета.

Выводы:

1. Во 2 квартале 2018 года отмечена тенденция к снижению количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета. Количество решений об отказе по государственной регистрации прав остается незначительным.

2. Основными причинами приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов необходимых для государственного кадастрового учета;
- недостаточный уровень знаний заявителей по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Предложения:

1. Отделу координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере (Крахмалева В.Н.):

1.1. Направить анализ в структурные подразделения Управления, осуществляющие учетно-регистрационные действия для сведения и учета в работе.

1.2. Совместно со структурными подразделениями ежеквартально обобщать информацию о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами, информацию направлять в саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

2. Руководителям структурных подразделений осуществляющих учетно-регистрационные действия:

2.1. Продолжить взаимодействие с кадастровыми инженерами в целях устранения причин, которые могут послужить основанием для принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета.

2.2. Продолжать обучение и консультирование сотрудников МФЦ по приему документов на государственный кадастровый учет.

2.3. Продолжить работу по подготовке материалов для публикации в СМИ по наиболее актуальным вопросам предоставления государственных услуг Росреестра.

Приложение:

1. Сводные таблицы причин решений о приостановлении/отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий, вынесенных государственными регистраторами за 2 квартал 2018 года.

Заместитель руководителя

Т.П. Штыряева

ЗАКОНОПРОЕКТ ОБ УПРОЩЕНИИ ПРОЦЕДУРЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИНЯТ ГОСДУМОЙ В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ

Законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части приведения положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации» принят Государственной Думой в первом чтении. В Госдуме законопроект представила заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко. Законопроект направлен на упрощение процедуры выполнения комплексных кадастровых работ.

В частности, он предлагает в ряде случаев выполнять комплексные кадастровые работы при отсутствии утверждённого проекта межевания территории. Также предлагается установить возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и другой документации при выполнении таких работ. При этом органам государственной власти и органам местного самоуправления, которые являются заказчиками комплексных кадастровых работ, предоставить право на бесплатное получение таких документов, что в свою очередь также упростит выполнение таких работ.

Проект закона разработан по инициативе Минэкономразвития России в результате анализа итогов выполнения комплексных кадастровых работ в 2017 году в трех пилотных регионах – Республике Тыва, Астраханской и Белгородской областях. В законопроекте также учтены предложения субъектов Российской Федерации по доработке федерального закона «О кадастровой деятельности».

В 2018 году такие работы будут выполняться в 13 регионах: Республике Башкортостан, Республике Коми, Республике Мордовия, Республике Тыва, Республике Саха (Якутия), Забайкальском крае, Камчатском крае, Пермском крае, Хабаровском крае, Амурской области, Вологодской области, Псковской области и Севастополе.

В ходе комплексных кадастровых работ массово и централизованно уточняются границы земельных участков, зданий и сооружений, исправляются реестровые ошибки, формируются земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и обеспечивается еще ряд

важнейших для развития территории и повышения ее инвестиционной привлекательности результатов. Для уточнения границ объектов недвижимости сейчас активно применяются самые современные технологии, в том числе аэрофотосъемка беспилотными летательными аппаратами.

Результаты комплексных кадастровых работ позволяют упростить процедуру оформления прав на земельные участки, исправить реестровые ошибки в местоположении границ объектов недвижимости, повысить собираемость земельного налога и арендных платежей с учетом более эффективного управления территориями, сократить количество земельных споров, а также защитить права собственников земельных участков.

Источник:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru