



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Алтай

Строителей ул., д. 8, г. Горно-Алтайск,
649002, Республика Алтай

Тел. (388-22) 6-30-55 факс: 6-15-22

E-mail: 04_upr@rosreestr.ru <http://to04.rosreestr.ru/>

10.04.2018 № 01/1490

На _____ от _____

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров»

123458, г. Москва, ул. Таллинская, д.
32, корпус 3 офис 10

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай во исполнение п. 3 протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 14.04.2017 №1 направляет информацию о типовых ошибках кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете, с приложением рейтинга кадастровых инженеров, сформированного по показателям «доля принятых решений о приостановлении в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов» и «доля принятых решений об отказе в кадастровом учете от объема поданных кадастровым инженером документов» за 1 квартал 2018 года.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Руководитель

Л.А. Вopilовская

Исп.: О.А. Пашкова
8(38822)63040

Типовые ошибки

кадастровых инженеров, выявленные в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета за 1 квартал 2018 года

Во исполнение п. 3 протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 14.04.2017 №1 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай (далее – Управление) был проведен анализ типовых ошибок кадастровых инженеров, выявленных в ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете.

В ходе проведения анализа принятых решений о приостановлении в кадастровом учете было установлено, что решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в основном принимаются по причинам:

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон о регистрации);

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- 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 (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации));

- 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 (п. 25 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 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

В ходе проведения анализа принятых решений об отказе в кадастровом учете было установлено, что решения об отказе осуществления государственного кадастрового учета в основном принимаются по причинам:

- с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо (п. 2 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

- 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 (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации));

- 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 (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

В рамках анализа уведомлений о приостановлениях осуществления государственной регистрации прав, государственного кадастрового учета, отказов в государственной регистрации, в государственном кадастровом учете (далее – уведомления), составленных в первом квартале 2018 года выявлено, что значительная часть решений о приостановлении осуществления кадастрового учета принята по основанию пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации – содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В рамках анализа выявлены следующие наиболее типичные ошибки:

1. В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, представленного в орган регистрации прав, не указан страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС); при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков (местоположение границ земельного участка согласовано не со всеми заинтересованными лицами). Основание приостановления – пункты 7, 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

2. В орган регистрации прав не представлено заявление о государственной регистрации прав в предусмотренном законодательством случае проведения одновременного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Основание приостановления пункт 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

3. Между образуемым и смежными земельными участками образована область чересполосицы, что противоречит требованиям п. 6 ст. 11. 9 Земельного кодекса Российской Федерации; раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» межевого плана, представленного в орган регистрации прав, не содержит информацию о кадастровом номере исходного земельного участка; не обеспечен доступ к образуемому земельному участку. Приняты решения о приостановлении по основанию, предусмотренному пунктами 7 и 26 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

4. Границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка; представленная в составе Приложения межевого плана схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории не читаема. Основание приостановления – пункты 7 и 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

5. В техническом плане имеются несоответствия относительно сведений о номере помещения, наименовании объекта недвижимости; в орган регистрации прав представлен межевой план, подготовленные с использованием неактуальной XML схемы; раздел «Исходные данные» технического плана, представленного в орган регистрации прав, заполнен с нарушением требований действующих нормативно-правовых актов в сфере учетно-регистрационных отношений; проектная документация не имеет обязательных реквизитов; в разрешении на ввод не указаны необходимые сведения, документ имеет несоответствия; в XML-документе не указан вид кадастровых работ; выявлено несоответствие сведений относительно наименования объекта недвижимого имущества; выявлено противоречие в части местоположения на кадастровой карте; документы подготовлены в связи с проведением капитального ремонта, в то время как в отношении объекта недвижимого имущества проведена реконструкция; при подготовке межевого плана не использовались сведения государственного фонда данных; в состав Приложения межевого плана не включена копия документа, подтверждающего присвоение адреса объекту недвижимости; в сведениях межевого плана, представленного в орган регистрации прав, имеются несоответствия данных о дате подготовки документа и дате заключения договора подряда. Во всех перечисленных случаях применено основание приостановления, предусмотренное пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

В рамках проведенного анализа установлено, что ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами можно квалифицировать как ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования.

В соответствии со статьей 20 Закона о регистрации существует возможность проведения предварительной автоматизированной проверки кадастровым инженером межевых, технических планов, карт-планов территории и актов обследования в режиме реального времени через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации (далее – электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера»).

Согласно части 3 статьи 20 Закона о регистрации, прошедшие предварительную автоматизированную проверку посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище.

Таким образом, использование сервиса позволит своевременно устранить недостатки, выявленные в ходе предварительной автоматизированной проверки.

В целях снижения количества решений о приостановлении (отказе) в государственной регистрации прав и (или) государственному кадастровому учету Управлением разработан и утвержден приказом руководителя от 24.03.2017 № 57 План мероприятий, направленных на снижение количества необоснованных (некачественных) решений о приостановлении (отказе) в рамках которого:

еженедельно

- готовится обзор типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами;
- проводятся практические занятия, направленные на улучшение качества подготовки уведомлений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

ежемесячно

проводятся совещания с кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность на территории Республики Алтай;

обобщается судебная практика о признании незаконными решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

по мере необходимости

проводятся совещания с органами власти Республики Алтай и органами местного самоуправления в целях снижения влияния на количество отказов и приостановлений при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества различных факторов, связанных с деятельностью органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Кроме того, Управление направляет копии информационных писем (рекомендаций), направленных в рамках работы по снижению количества решений о приостановлении (отказе) в территориальные отделы Управления, кадастровым инженерам, копии протоколов, проведенных по указанному вопросу совещаний (заседаний), в том числе, с кадастровыми инженерами, представителями Автономного учреждения Республики Алтай «Многофункциональный центр обеспечения предоставления государственных и муниципальных услуг», органами местного самоуправления, согласно приложению.

В Управлении при работе, направленной на снижение количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество проблем, не возникает.