

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 в 3 квартале 2019 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) в 3 квартале 2019 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:

- 219 решений об отказе в государственной регистрации прав (аналогичный период прошлого года (далее - АППГ) - 142), в рамках единой процедуры кадастрового учета и государственной регистрации права – 135 (АППГ- 117);

- 1832 решений о приостановлении государственной регистрации права (АППГ- 685), в рамках единой процедуры кадастрового учета и государственной регистрации права – 1214 (АППГ-380).

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).

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 3 квартал 2018 года и 3 квартал 2019 года приведена в таблице:

3 квартал 2018 года:

| | | |
|------------------|-------|---|
| Зарегистрировано | 21868 | Процентное соотношение приостановка (отказ)/регистрация |
| Приостановлено | 1065 | 4,8 |
| Отказано | 259 | 1,2 |

3 квартал 2019 года:

| | | |
|------------------|--------|---|
| Зарегистрировано | 155210 | Процентное соотношение приостановка (отказ)/регистрация |
| Приостановлено | 3046 | 1,9 |
| Отказано | 354 | 0,2 |

Сравнивая показатели за 3 квартал 2019 года с аналогичным периодом 2018 года, следует отметить, что процент вынесенных решений о приостановлении увеличился на 65 %. Процент вынесенных решений об отказе в анализируемом периоде, в сравнении с аналогичным периодом 2018 года увеличился на 26 %. Вместе с тем возросло общее число зарегистрированных прав (85,9 %) в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Доля решений о приостановлении государственной регистрации в общем количестве учетных действий в 3 квартале 2019 года составила – 1,16. Доля решений об отказе в государственной регистрации составила – 0,14 %.

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:

- 374 решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта объектов недвижимости;
- 1478 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

Основными причинами 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).

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

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

В 3 квартале 2019 года решений 45,7 % больше, чем в 3 квартале 2018 года. В отчетном периоде принято 1478 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта, что на 49,6 % больше чем в 3 квартале 2018 года (754).

По результатам 3 квартала 2019 года часть решений о приостановлении проведения государственного кадастрового учета принята по результатам рассмотрения документов (межевых и технических планов), подготовленных кадастровыми инженерами.

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

- в нарушение п. 82 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 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);

- 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);

- 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);

- 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);

- 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 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;

- 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;

- 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 разделе «Исходные данные технического плана отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН об объекте недвижимости – выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости и земельном участке;

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

- 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 нарушение п. 69 Требований № 953 отсутствует обоснованное заключение кадастрового инженера;

- 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 № 921;

- 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 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);

- 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 техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке, в пределах которого располагается объект капитального строительства (п. 43 Требований № 953);

- 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.).

В рамках реализации Плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного Распоряжением Росреестра от 16.03.2017 № Р/0037, в соответствии с письмом Росреестра от 23.05.2018 № 07-05334-МС/18, ежеквартально направляется в СРО КИ информация о типичных нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров при подготовке последними межевых, технических планов, актов обследования.

При проведении правовой экспертизы представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов и выявлению оснований для приостановления, в случае, если решение о приостановлении выносится на основании нарушений, допущенных кадастровым инженером, в СРО КИ направляется соответствующая информация о кадастровом инженере и установленных нарушениях.

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.

С целью повышения качества документов, поступающих из МФЦ в рамках оказания государственных услуг Росреестра, Управлением в соответствии с Порядком проведения «контрольных закупок» и анкетирования заявителей по государственным услугам Росреестра, представляемым на базе многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг Волгоградской области от 15.06.2018, проведены анкетирование заявителей в отдельных офисах МФЦ Волгоградской области.

По результатам анкетирования деятельность сотрудников МФЦ по предоставлению государственных услуг Росреестра признана удовлетворительной.

Кроме того, работниками Управления проведен ряд контрольных закупок в офисах МФЦ. Результаты контрольных закупок также показали, что заявители удовлетворены качеством представляемых государственных услуг Росреестра в МФЦ.

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

Доля решений о приостановлении кадастрового учета в общем количестве учетных действий в 3 квартале 2019 года составила – 13,9 %, в рамках единой процедуры: 14,6 %. Доля решений об отказе в постановке на кадастровый учет составила – 3,5 %, в рамках единой процедуры – 1,6 %.

В 3 квартале 2019 года в апелляционную комиссию Управления поступило 11 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 11 заявлениям (из них 2 поступило во 2 квартале, 9 – в 3 квартале): по 5 заявлениям принято решение об удовлетворении заявлений на основании части 11 статьи 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ); по 3 заявлениям приняты решения об отклонении заявлений на основании части 9 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ; по 7 заявлениям приняты решения об отказе в принятии к рассмотрению на основании части 4 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ, (протоколы от 15.07.2019 № 9, от 14.08.2019 № 10, от 11.09.2019 № 11, от 24.09.2019 № 12).

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.

Информация об имеющихся проблемах возникающие при работе, направленной на снижение количества решений о приостановлении (отказе)

В Управлении отсутствуют проблемы, возникающие 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 за 3 квартал 2019 года.

Выводы:

1. В 3 квартале 2019 года отмечена тенденция к увеличению количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственной регистрации и (или) 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 до 15.01.2020 обобщить информацию о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами, информацию направить 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 Росрестра.

Заместитель руководителя



О.Н. Чеганова

Лаврентьева Ирина Михайловна
(8442) 330862
ip1259

