

МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ журнал 3/2020



УДК 347.2 (470.630)

DOI 10.24411/2413-046X-2020-10156

**Анализ причин
приостановлений и отказов при государственном кадастровом
учете объектов
недвижимости на территории Ставропольского края**

**Analysis of reasons for
suspensions and refusals in state cadastral registration of
real estate objects
in the territory of the Stavropol region**

Мельник Марина Сергеевна, ассистент кафедры землеустройства и кадастра
Ставропольский государственный аграрный университет, г. Ставрополь

Одинцов Станислав Владимирович, кандидат географических наук,

доцент
кафедры землеустройства и кадастра, Ставропольский
государственный аграрный
университет, г. Ставрополь

Перов Александр Юрьевич, кандидат географических наук, доцент
кафедры землеустройства и земельного кадастра, Кубанский
государственный
аграрный университет, г. Краснодар

Mel'nik M. S., mariushka0013@yandex.ru

Odintsov S. V., qwer20052008@mail.ru

Perov A. Yu., flick-media@yandex.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрены основные причины принятия отрицательных решений уполномоченными органами при осуществлении внесения сведений об объектах недвижимости в целях государственного кадастрового учета. Результаты этой работы затрагивают интересы миллионов россиян, всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, формируют у них представление о государстве. ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю эффективно ведётся работа по снижению количества приостановлений по кадастровому учету, а также по повышению качества кадастровых работ, контролю и развитию системы

государственного кадастрового учета в целом.

Summary. This article discusses the main reasons for making negative decisions by authorized bodies when making information about real estate for the purpose of state cadastral registration. The results of this work affect the interests of millions of Russians, all land owners, landowners and land users, form their understanding of the state. FSBI “FKP Rosreestra” in the Stavropol Territory is effectively working to reduce the number of suspensions for cadastral registration, as well as to improve the quality of cadastral work, control and development of the state cadastral registration system as a whole.

Ключевые слова: Государственный кадастровый учет, недвижимое имущество, протокол проверки документов, единый государственный реестр недвижимости.

Key words: State cadastral registration, real estate, document verification protocol, unified state register of real estate.

Предметом данного исследования являются заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, поданные в течение 2018 года. Объектом является земельные участки, расположенные на территории

Ставропольского края, подлежащие государственному кадастровому учету [1].

Ставропольский кадастровый округ (26) включает в себя 37 кадастровых районов, 31883 кадастровых квартала, 1318853 участка, из них с границами 658402 и 999068 объектов капитального строительства, из них с границами 125411, согласно «Публичной кадастровой карте Росреестра России, выгрузка сведений 09.03.2020 г. [2].

Государственный кадастровый учет (ГКУ) осуществляется посредством внесения уполномоченным органом сведений о земельных участках и объектах капитального строительства в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При этом объектам кадастрового учета присваиваются такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить их из числа других объектов.

Одной из главных проблем российского кадастра является его незавершенность. Это обусловлено заявительным принципом ведения кадастра. В большинстве случаев решения о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете связаны с некачественным проведением кадастровых работ по установлению границ земельных участков, зданий, сооружений, машино-мест и других объектов недвижимости. На правильность

определения координат влияют пункты опорной межевой сети, точность которых бывает недостаточна. После принятия документов у заявителя, они тщательно проверяются квалифицированными специалистами «первично» и «вторично» на соответствие с требованиями законодательства, но список и содержание документов, регламентирующих кадастровую деятельность, деятельность по регистрации прав на объекты недвижимости настолько изменчив на данном этапе развития земельно-кадастровых отношений в стране, что добавляет трудностей для работы кадастровых инженеров, которые стремятся качественно и конкурентоспособно выполнять свои профессиональные обязанности.

Подавая документы в окно кадастровой палаты или МФЦ, каждый обеспокоен тем, как избежать приостановки или, ещё хуже, отказа в постановке на кадастровый учёт и регистрации прав собственности.

От такого поворота событий никто не застрахован, так как причиной нежелательной паузы оказываются не только не грамотно подготовленные документы, а также и несоответствие их с данными Росреестра. И как бы тщательно не были подготовлены бумаги, риск того, что процесс приостановят или вам откажут, потребовав устранения тех или иных недоработок, всегда есть, и немалый.

Для приостановок и отказов у чиновников есть целый перечень оснований, все они прописаны в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 26-55. Перечень очень подробный и предусматривает все возможные случаи осложнения дела.

В статье приводятся отчетные данные о количестве приостановлений и отказов, принятых при ведении государственного кадастрового учета на территории Ставропольского края за период январь – декабрь 2018 года. В орган кадастрового учета по Ставропольскому краю поступило 223 285 заявлений о проведении государственного кадастрового учета относительно земельных участков и объектов капитального строительства (Рисунок 1).

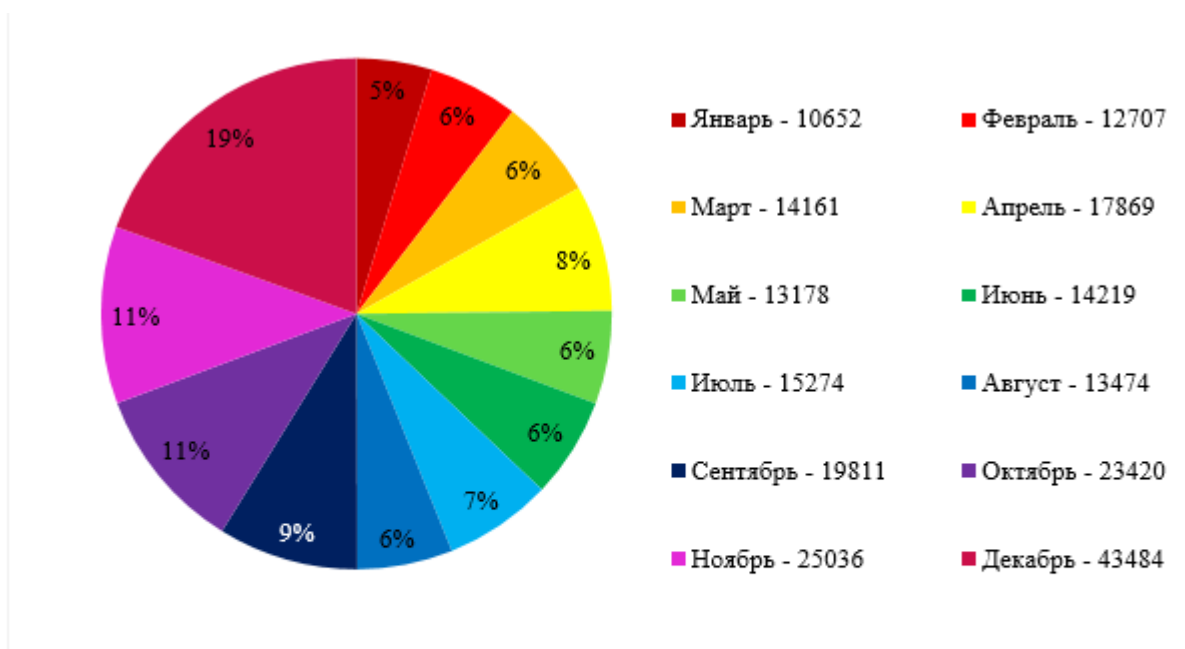


Рисунок 1 - Количество и процентное соотношение поданных заявлений о государственном кадастровом учете в Ставропольском крае по месяцам за 2018 год

Наибольшее количество заявлений поступило в четвертом квартале 2018 года. На октябрь и ноябрь пришлось по 11% поданных заявлений, на декабрь месяц – 19%.

Каждый год согласно методическим указаниям к автоматизированной информационной системе мониторинга оказания государственных услуг (АИС МОГУ) филиалом осуществляется сбор информации об учетных действиях государственного кадастрового учёта, без единовременной процедуры. Решения об отказе осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости принимаются в соответствии с нарушениями положений статьи 27 ФЗ № 218 от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости». Расчёт доли отрицательных решений осуществляется от числа положительных учётных действий. На графике 2 представлены данные об отрицательных и положительных решениях, принятых в отношении государственного кадастрового учёта земельных участков.

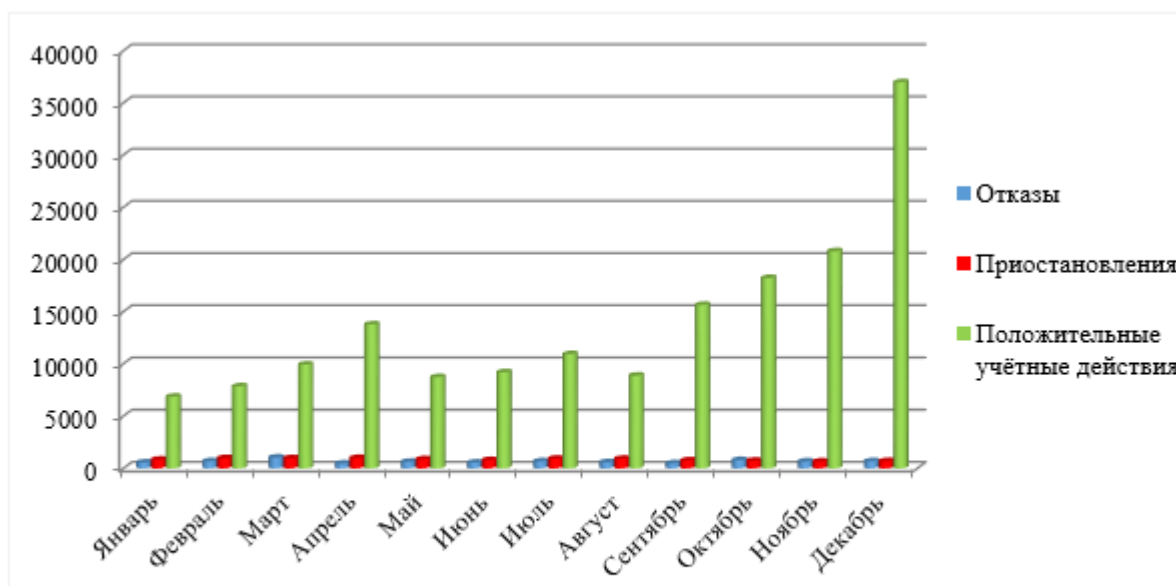


Рисунок 2 – Данные о эффективности ГКУ земельных участков в Ставропольском крае за 2018 год

В течение всего периода с января по декабрь 2018 года количество приостановлений и отказов находилось относительно на одном уровне. Количество положительных учетных действий стабильно увеличивается. Более детально остановим своё внимание на отказах и приостановлений ГКУ, если они имеют место быть, то система требует дополнительного изучения

Рисунок 3. Наибольшее значение по отказам приходится на март (1040), а по приостановлениям государственного кадастрового учета ЗУ на апрель (1001) 2018 года. Эффективность работы кадастровых инженеров в отношении земельных участков оценивается в 95 % в 2018 году, не учитывая приостановление ГКУ, так как в дальнейшем они приобретут статус либо отказа, либо положительного решения.

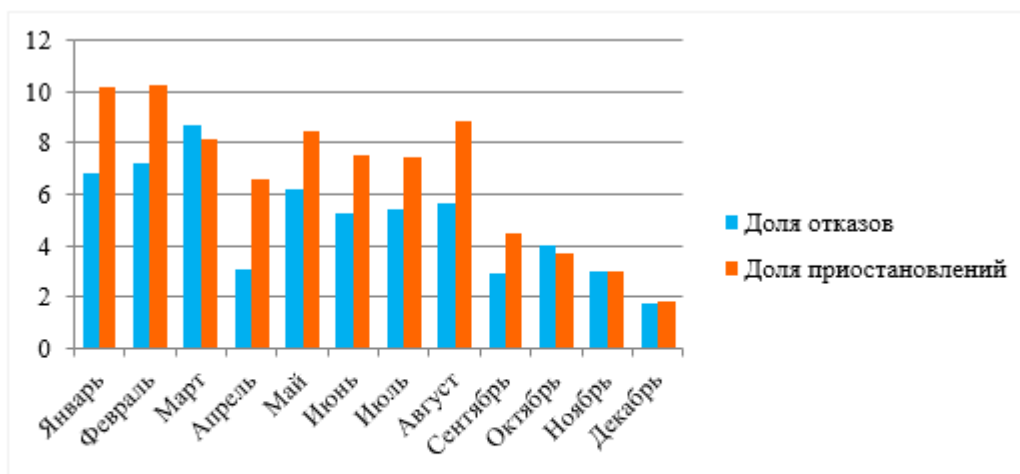


Рисунок 3 – Доля отрицательных решений от числа положительных учётных действий относительно земельных участков в Ставропольском крае за 2018 г.

Доля отрицательных решений в большей части зависела от общего количества поданных заявлений и числа положительных учётных действий. Сведения о количестве принятых решений регистратором касаются объектов капитального строительства соответственно представлены на рисунке 4.

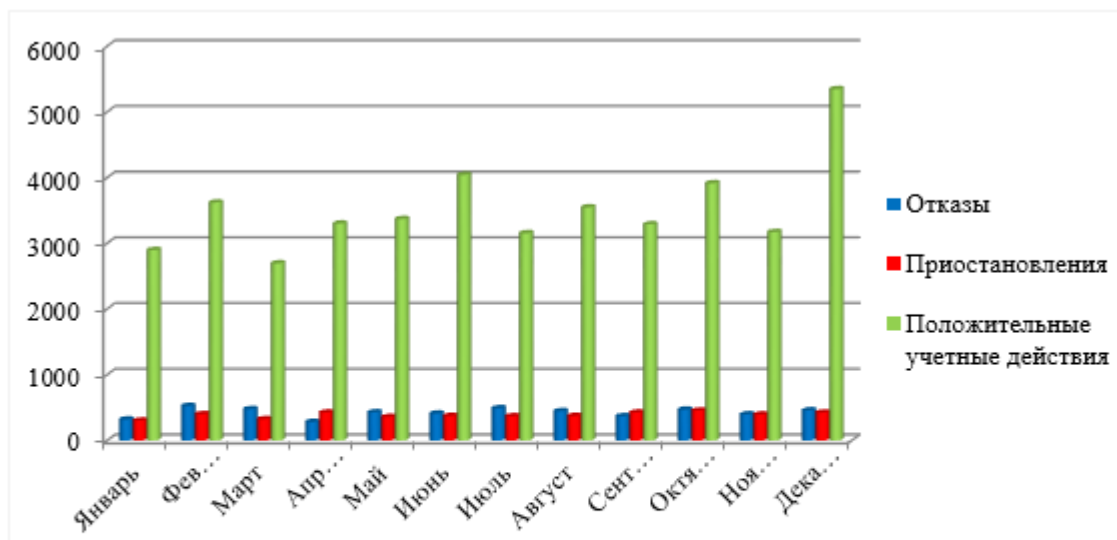


Рисунок 4 - Сведения о приостановлениях и отказах государственного кадастрового учета объектов капитального строительства в Ставропольском крае за 2018 г.

Наибольшее число положительных решений приходится на конец года (5348 положительных решения за декабрь). Это напрямую связано с общим количеством заявлений, поданных в этом месяце – 5808.

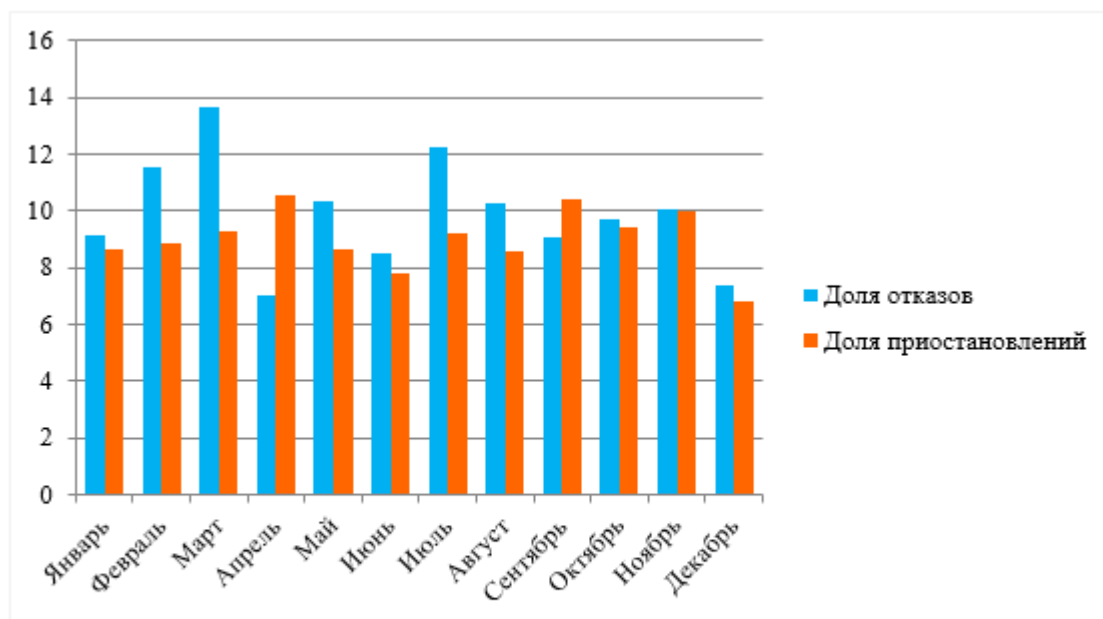


Рисунок 5 – Доля отрицательных решений от числа положительных учётных действий (ОКС)

Из представленных диаграмм можно сделать вывод, что наименьшая доля отказов и приостановлений при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав приходится на месяцы с наибольшим количеством поданных заявлений.

Безусловно, что развитие земельного законодательства должно исходить из целей и задач правового регулирования земельных отношений, особенности которых обусловлены спецификой объекта [3].

Порядок проверки документов, представленных с заявлением о ГКУ и ГРП осуществляется в следующей последовательности:

1. Проверка протокола форматно-логического контроля при загрузке XML-формата технического и межевого плана, акта обследования;
2. Наличие и правильность заполнения заявления о ГКУ;
3. Проверка полномочий заявителя или представителя заявителя;
4. Проверка сведений о наличии арестов, запретов, судебных решений в отношении ОКС;
5. Наличие необходимых для ГКУ документов;
6. Проверка полномочий лица, подготовившего технический план;
7. Проверка технического плана по форме и содержанию;
8. Проверка сведений ЕГРН на наличие

актуальных сведений о данном объекте;

9. Проверка соответствия характеристик объекта недвижимости требованиям действующего законодательства и документам.

На

территории Ставропольского края за 2018 год было принято 14826 решений о

приостановлении государственного кадастрового учета (из них 10187

приостановлений в отношении земельных участков и 4639 – в отношении объектов

капитального строительства). Доля приостановлений от количества поступивших

заявлений составила 6,23 %. Основными причинами принятия решений о

приостановлении являлись:

- форма и содержание документа не соответствовала требованиям законодательства Российской Федерации (п.7 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 32,7%;
- с заявлением о ГКУ и ГПР обратилось ненадлежащее лицо (п.2 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 21,2%;
- не все документы, необходимые для ведения ГКУ, были представлены (п.5 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 20,8%;
- границы одного объекта недвижимости пересекали другой объект недвижимости, границы которого, установлены в соответствии с настоящим законодательством (п.20 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 10,3%;
- не поступил ответ на запрос в порядке межведомственного взаимодействия (п.9 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 5,3%.

Количество

решений об отказе в государственном кадастровом учете

составило: 7861 (4,23%) – по земельным участкам и 5089 (9,76%) по объектам капитального строительства, всего – 12950 (5,44%). Основаниями для принятия решения об отказе в проведении государственного кадастрового учета на территории Ставропольского края являлись:

- наличие сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости при внесении объекта недвижимости как ранее учтенного (п.8 ст. 69 218-ФЗ) – 28,3%;
- возврат пакета документов без рассмотрения при наличии ошибок, выявленных во время загрузки технического плана, межевого плана или акта обследования (п.7 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 4,1%;
- отсутствие технического плана, межевого плана или акта обследования в составе приложенных документов, поданных с заявлением о постановке или снятии с государственного кадастрового учета, а также с заявлением об изменении основных характеристик объекта недвижимости (п.5 ч.1 ст.26 218-ФЗ) – 3,2%;
- не устранение причин отрицательного протокола решения до истечения срока приостановления (ст. 27 218-ФЗ) – 2,7%.

По проанализированным данным можно увидеть, что количество приостановлений и отказов при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав имеет достаточно высокий процент (отказы по ОКС – 9,76%, приостановления по ОКС – 8,9%, отказы по ЗУ – 4,23%, приостановления по ЗУ – 5,48%). В большинстве случаев допускаются технические ошибки при

невнимательной
подготовке документов кадастровым инженером. Не только
приостановление в осуществлении ГКУ, отказ или постановка
объекта недвижимости
может быть итогом кадастровых работ, но и не обеспечение
считывания и контроля
предоставленных данных затрудняет проведение этих работ. Имеют
место такие
формулировки как: «XML-документ отсутствует в корне ZIP-
архива».

В
целях повышения качества кадастровых работ и уменьшения
количества
приостановлений и отказов при государственном кадастровом
учете и
государственной регистрации прав территориальным органом
Росреестра должна
проводиться типизация ошибок, которые допускаются при
подготовке документов.
Информацию, содержащуюся в анализе причин приостановок и
отказов, необходимо
доносить до кадастровых инженеров и саморегулируемых
организаций. В этих целях разрабатываются планы мероприятий по
снижению
приостановлений при предоставлении государственных услуг по
государственному
кадастровому учету. Взаимодействие с кадастровыми инженерами –
одно из ключевых
направлений плана, которое включает в себя проведение
обучающих и
консультационных мероприятий, рабочих встреч и совещаний.

Для
уменьшения количества противоречий в подготавливаемых

документов вносятся поправки в действующие нормативные правовые акты, а также издаются инструкции и регламенты по подготовке межевых и технических планов, актов обследования.

Список литературы

1. Ключниченко В.Н., Костенко М.Д. Анализ причин приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета // Вестник СГГУ. 2014. № 3 (27). С. 102 – 108.
2. Жихарева М.С. Совершенствование методов закрепления границ кадастровых кварталов // Современные аспекты подготовки специалистов кадастровой и землеустроительной деятельности: сб. науч. тр. – Новочеркасск, НЮК, 2013. – С. 57-62.
3. Бахметьева О.Н., Панин Е.В. Анализ изменения законодательства РФ в части совершенствования нормативно-правовой деятельности // Современные научно-практические решения XXI века: материалы межд. науч.-практ. конф. – Воронеж. – Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I. – 2016. – С. 13-20.
4. Мельник М.С. Закаблук О.В. Отрицательные и положительные стороны введения местного налога для объектов незавершенного капитального строительства // Аграрная наука, творчество, рост: материалы V межд.науч.-практ. конф. – Ставрополь. – Секвойя. – 2015. – С. 10-13.
5. Подколзин О.А., Жихарева М.С., Малочкин В.Ю., Чекин В.В., Татаренко Т.С. Применение

дистанционных технологий при
проведении инвентаризации земель // Кадастр земельных
ресурсов: состояние,
проблемы и перспективы развития: сб. науч. тр. –
Новочеркасск, Лик, 2014. – С.
32-38.

6. Цаповская О.Н., Ермошкин Ю.В., Провалова Е.В. и др.
Установление сервитута в процессе землеустроительной
экспертизы // Землеустройство, кадастр и мониторинг
земель. 2019. № 1 (168). С. 47 – 52.