

О вопросах кадастрового учета недвижимости

Каждый житель России хоть раз сталкивается с оформлением документов в сфере земельно-имущественных отношений. Это могут быть сделки, связанные с куплей-продажей земельных участков, их дарения и обмена, изменение первоначального плана жилого помещения, вступление в права наследования и др. Правильно их оформить, сделать замеры с помощью профессионального оборудования, подготовить перечень необходимых документов поможет кадастровый инженер.

Именно кадастровый инженер определяет местоположение границ объектов недвижимости на местности и готовит документы для внесения в государственный кадастр недвижимости.

По итогам проведенных работ и по желанию заказчика кадастровый инженер может самостоятельно подать необходимые документы в Росреестр.

Расширение функционала деятельности кадастровых инженеров напрямую влияет на улучшение качества оказания государственных услуг Росреестра: заявитель освобождается от дополнительных временных затрат и трудностей, при этом на него не ложится дополнительная финансовая нагрузка. Улучшится качество подготовки документов по результатам кадастровых работ, сократятся сроки учетно-регистрационных действий, так как представление документов кадастровым инженером в орган регистрации прав должно осуществляться в электронном виде.

Управление Росреестра по Тамбовской области в рамках проведения учетно-регистрационных действий проверяет межевые планы, подготовленные кадастровыми инженерами для внесения сведений о земельных участках и объектах капитального строительства в ЕГРН.

От качества работ кадастровых инженеров зависит и результат учетно-регистрационных действий (кадастровый учет и регистрация прав на недвижимость).

В целях совершенствования кадастровой деятельности и уменьшения количества, принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении учетно-регистрационных действий, региональное Управление Росреестра постоянно ведет мониторинг сведений о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров.

Чаще всего кадастровыми инженерами допускаются такие ошибки, как: пересечение границ земельных участков; площадь земельного участка не соответствует утвержденным градостроительным регламентам правил землепользования и застройки; отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке; нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка; не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам; отсутствует обоснование изменения площади и конфигурации; реестровая ошибка не является объектом кадастрового учета; не указаны все земельные участки, на которых расположен объект недвижимости; адрес объекта недвижимости не соответствует ФИАС; не применяются или применены неактуальные сведения

о геодезических пунктах (ГГС), Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и Государственного фонда данных полученных в результате землеустройства (ГФДЗ) и др.

Отношение к таким решениям особое, Управление направляет сведения в саморегулируемые организации кадастровых инженеров по таким решениям.

При представлении межевых и технических планов в 1 полугодии 2023 наиболее частыми являются такие нарушения, как:

- в состав межевого плана не включаются сведения об уточнении границ смежного земельного участка;

- в состав межевого плана не включен раздел «Схема расположения земельных участков»;

- акт согласования местоположения границ составлен с нарушением порядка согласования;

- сведения в декларации не соответствуют сведениям в техническом плане (этажность, год завершения строительства и т.п.);

- указывается в техническом плане не тот земельный участок, или не указывается вообще при его наличии, не тот кадастровый квартал;

- дата подготовки технического плана ранее даты документов приложенных к нему;

- отсутствует обоснование наличия реестровой ошибки;

- в межевом плане уточняемая площадь земельного участка больше чем предусмотрено правилами землепользования и застройки.

В целях сокращения доли приостановлений и отказов в учетно-регистрационной сфере Управление на регулярной основе проводит для кадастровых инженеров обучающие вебинары, семинары-совещания, на которых, в том числе, разбираются ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов, а также взаимодействие в рабочем порядке по телефону.

Такая совместная работа дает свои результаты. Так. Если в 2021 году доля приостановлений по основаниям несоответствия межевого или технического плана требованиям законодательства составляла 70% от количества других оснований по приостановлениям, то по итогам работы за 2022 год и 1 полугодие 2023 года эта доля составляет менее 10%.

Сергей Желябов, полномочный представитель Ассоциации СРО «Объединение профессионалов кадастровой деятельности» в Тамбовской области: «Управление Росреестра по Тамбовской области и саморегулируемые организации кадастровых инженеров тесно взаимодействуют с целью совершенствования государственного кадастра недвижимости и повышения качества оказываемых кадастровыми инженерами услуг. От законодательных изменений до индивидуальных консультаций – мы всегда на страже законных интересов своих членов. Формы взаимодействия с Управлением различны – это и участие в рабочих группах, апелляционных комиссиях, общественных советах, проведение

конференций, семинаров, вебинаров, деловая переписка. По возможности, мы стараемся самостоятельно консультировать своих членов, но при необходимости обращаемся в Управление, которое является для нас сегодня не только органом регистрации прав, но и органом нормативно-правового регулирования. Целью нашей совместной работы является качественное предоставления услуг в сфере государственного кадастрового учета гражданам и юридическим лицам».

Юлия Самородова – начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Тамбовской области