

## **ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области: Анализ основных причин принятия решений об отказе в осуществлении ГКУ земельных участков и государственного учета ОКС**

В филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области проведен анализ причин принятия решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков и причин, которые могут быть основанием для вынесения отказа в проведении государственного учета объектов капитального строительства, учете изменений и снятии с учета объектов капитального строительства.

### **Основные причины принятия решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков**

**Основными причинами отказов** в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков являются:

1). Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, оформленных после **01.07.2012 г.** – даты вступления в силу изменений в приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требования к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» в части предоставления с 01.07.2012 г. межевого плана в форме электронного документа, заверенного электронной подписью кадастрового инженера, и в электронной форме, оформленным в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

2). Ошибки, допускаемые при формировании электронного вида межевого плана в формате XML, возникающие **вследствие несоблюдения структуры XML-схемы** межевого плана, утвержденной приказом Росреестра от 15.12.2011 г. № П/501 «Об организации работ по реализации Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.02.2010 № 75, а также Порядка представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.12.2009 № 555».

3). Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, в случае, когда сведения о земельном участке, указанные в межевом плане, представленном в бумажном виде, не соответствует данным сведениям, указанным в межевом плане **в формате XML.**

4). Ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов **в бумажном виде**, в том числе:

– при уточнении сведений о местоположении границ и (или) площади земельного участка в составе межевого плана отсутствует заключение кадастрового инженера, обосновывающее местоположение уточненных границ земельного участка, что противоречит п. 70.1 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2012 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»;

– при образовании земельного участка или при его уточнении в составе межевого плана отсутствует заключение кадастрового инженера, в котором приводятся реквизиты документов, устанавливающих предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, что противоречит п. 59 Требований;

– при уточнении земельного участка в акте согласования местоположения границ не указывают сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем данного земельного участка, что противоречит п. 84.1 Требований;

- при формировании части земельного участка, неверно указывают характеристику данной части, что противоречит п.41, п.62, п.63 Требований;
- неверно оформляют реквизит «б» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях», что противоречит п.68, п.69 Требований;
- при подготовке межевых планов неверно указывают вид кадастровых работ (выдел вместо раздела и наоборот, либо межевой план подготавливают на образование земельного участка, например, земельный участок садоводческого или гаражного кооператива, из земель государственной или муниципальной собственности, тогда как в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о земельном участке, принадлежащем всему садоводческому или гаражному кооперативу).

5). Ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов **в бумажном и электронном видах**, в том числе:

- нарушен порядок согласования границ уточняемого либо образуемого земельного участка (необходимо обращать внимание на полномочия должностных лиц организаций, юридических лиц, органов местного самоуправления, органов государственной власти и т.д.);
- несоответствие размеров образуемых земельных участков установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам, в случае установления данных размеров;
- пересечение границ образуемых земельных участков с границами муниципальных образований и населенных пунктов;
- самопересечение земельного участка (данная ошибка возникает в связи с некорректными сведениями о координатах характерных точек границ земельного участка, предоставляемыми кадастровыми инженерами).

**Наиболее распространенными** основаниями принятия филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области решений об отказе **в 2012 году** были следующие:

1. Несоответствие заявления о кадастровом учете или необходимых для кадастрового учета документов по форме либо содержанию требованиям Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (п. 2 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре) – **51,6 %** от общего количества принятых решений об отказе в осуществлении кадастрового учета.

2. Нарушение порядка согласования местоположения границ земельных участков (п.2 ч.5 ст.27 Закона о кадастре) – **5,6%** от общего количества принятых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

3. Обращение ненадлежащего лица с заявлением о кадастровом учете (п.5 ч.2 ст.27 Закона о кадастре) – **9,9%** от общего количества принятых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

4. Истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановления (п.6 ч.2 ст.27 Закона о кадастре) – **11%** от общего количества принятых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

5. Заверение межевого плана подписью неуправомоченного лица (п.7 ч.2 ст.27 Закона о кадастре) – **1,4%** от общего количества принятых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

### **Причины отказов в проведении государственного учета объектов капитального строительства**

В настоящее время **основной причиной** для вынесения решений об отказе в государственном учете объектов учета является причина, определенная **пп. 2 п. 70** Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий,

сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 г. № 577 – заявление о государственном учете или необходимые для государственного учета документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства (89% от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета), в том числе:

1) технический план выполнен с нарушением требований приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», приказа Минэкономразвития России от 01.09.2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;

2) файл, содержащий технический план, не прошел форматно-логический контроль;

3) декларация, приложенная в составе технического плана здания либо помещения, заполнена в нарушение п. 17 приказа Минэкономразвития России от 13.12.2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке»;

4) сведения об образуемом объекте учета, указанные в техническом плане в электронном виде, отличаются от сведений, представленных в техническом плане в бумажном виде.

Также одной из причин для вынесения решений об отказе в государственном учете изменений объектов учета является **пп. 4 п. 70** Порядка – с заявлением о государственном учете обратилось ненадлежащее лицо (**3%** от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета). Кроме того, решения об отказе в исправлении технической ошибки в общих сведениях об объекте учета в соответствии с Порядком составляет около **5 %** от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета.

По основаниям, предусмотренным **пп. 5 п. 70** Порядка, истек срок приостановления осуществления государственного учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении, – принято **2 %** от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета.

На основании **пп. 1 п. 70** Порядка, имущество, о государственном учете которого представлено заявление, не является объектом учета, государственный учет которого осуществляется в соответствии с Порядком, – принято **0,5 %** от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета.

Решения об отказе во внесении в единый государственный реестр сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства в соответствии с **п. 34** Приказа Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости» – составляют **0,5 %** от общего числа принятых решений об отказе в осуществлении государственного учета.

**Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области**