

Обзор решений, принятых апелляционными комиссиями в РФ

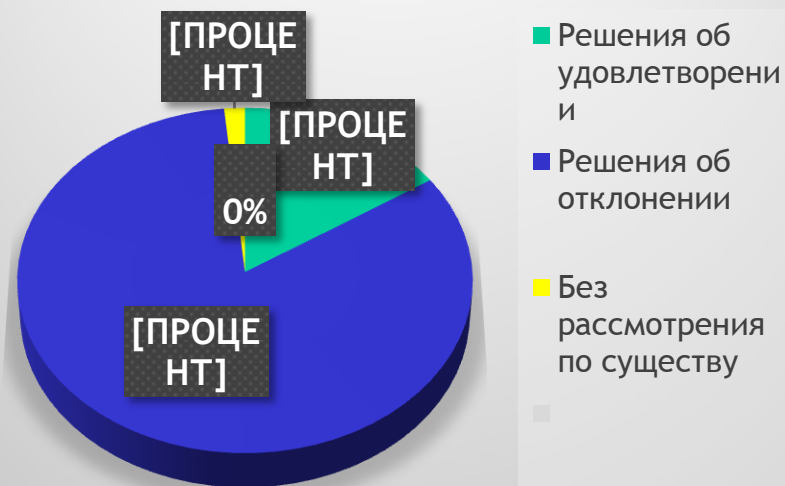
**Опыт работы апелляционной
комиссии в Московской области**

Обзор решений по АпК в РФ

по состоянию на 01.12.2017г.

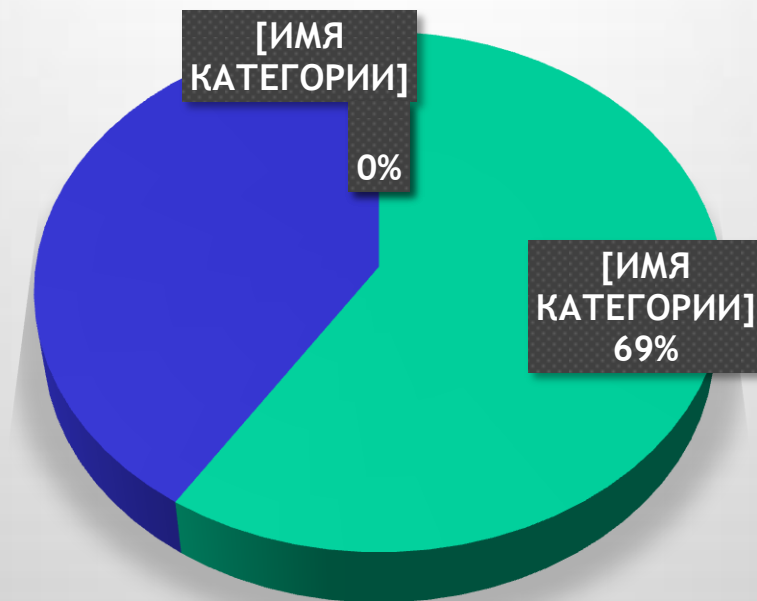
Всего подано заявлений	4774
Отказано в принятии к рассмотрению	2407
Всего вынесено решений	2367
Без рассмотрения по существу	37
Решения об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении	1988
Решения об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении	379

Принятые решения



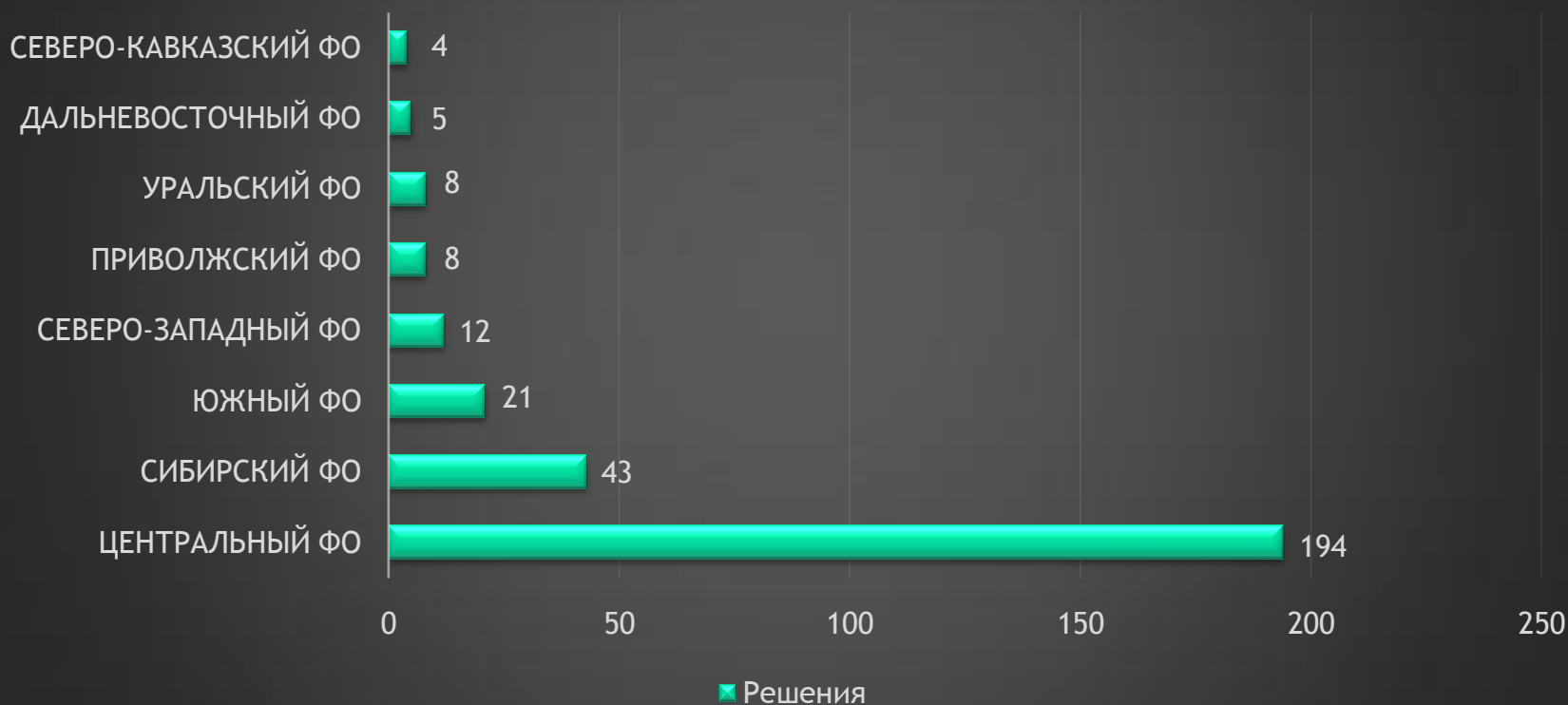
Соотношение положительных решений в МО и в РФ

Решения об удовлетворении по состоянию на 01.12.2017г.



Решения об удовлетворении

Обзор положительных решений на
06.10.2017г.



Опыт работы в АпК по МО

- На 01.12.2017 года проведено 30 заседаний АпК комиссии по МО;
- Комиссия заседает каждый четверг;
- Комиссия за одно заседание рассматривает порядка 35 дел;
- Члены комиссии рассматривают заявления с учетными делами непосредственно на заседании;
- Предварительная позиция регистраторов представляется последних три заседания, но не во всех случаях и не всегда объективна.
- Решения принимаются коллегиально (имеются случаи голосования с «особым мнением»)

- В настоящее время ТП готовится в 3 версии xml схемы. Данная версия xml схемы ТП Росреестром не актуализирована и не позволяет сформировать документ с учетом всех требований Приказа №953
- В xml форме ТП не возможно отобразить

Раздел	Сведения
Общие сведения о кадастровых работах	- Номер и дата договора на выполнение кадастровых работ - Информация о СРО
Исходные данные	- Состояние пунктов ГТС и дата обследования - Информация о помещениях, машино-местах
Сведения о выполненных измерениях и расчетах	Информация о помещениях, машино-местах (не возможно внести сведения о помещениях и машино-местах в здании)
Описание местоположения объекта недвижимости	- Информация о координатной зоне - Пространственные особенности объекта (3D)
Графическая часть	Планы этажей здания (поэтажки)
Описание местоположения объекта недвижимости	В xml формате не предусмотрена указание информации «Российская Федерация» Распространённая причина приостановлений!!!

Вышеуказанные сведения КИ указывает в разделе «Заключение»

Решение суда

- Согласно ст.65 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» Государственный регистратор прав имеет права и несет обязанности по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в объеме полномочий, установленных настоящим Федеральным законом.
- В соответствии с пп. 4 п. 1 ст.66 ФЗ-218 Орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе:
 - за незаконный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установленный решением суда, вступившим в законную силу.

Ненадлежащее лицо

- *Орган регистрации прав выносит решение о приостановлении в соответствии с п. 1 ст. 26 ФЗ-218, что с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо.*
- *Согласно ст. 15 ФЗ-218 определены лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.*
- *В сведениях АИС ГКН отсутствуют сведения о новых правообладателях (верификация данных отсутствует)*

Исправление реестровых ошибок

- В решениях о приостановлении указывается ,что в нарушении ч. 1 ст. 43 Закона, государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, не связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка.
- Согласно ч.3 ст.61 Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права .

Не по форме СРЗУ

- *Орган регистрации приостанавливает учетные действия по причине несоответствия форме схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.*
- *Ст. 11.10 «Земельного кодекса РФ» определяет в каком виде и в каких случаях готовится Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.*
- *Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 N 762 (ред. от 13.10.2016) Утверждает форму и требования к подготовке СРЗУ.*
- *В соответствии с п.16 ст. 11.10 ЗК исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, в праве принять решения об отказе в утверждении СРЗУ(в том числе и по форме)*

Уточнение границ и площади Земельного участка

- *В решения о приостановлении по причине необоснованного Заключения кадастрового инженера при уточнении границ и площади земельного участка.*
- Согласно ч.10 ст. 22 ФЗ -218 при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется из документов, подтверждающих право на ЗУ. При отсутствии таких сведений границы определяются по проекту межевания. При отсутствии утвержденного ПМ, его границами являются существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.
- *В межевой план включается плановый материал, подтверждающий существование границ на местности 15 и более лет.*

Акт согласования

- Регистратор выносит приостановление в силу нарушения процедуры согласования местоположения границ ЗУ.
- В соответствии с пп.1 п.8 ст.39 ФЗ-221 опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

- Проблема заключается в том, что в сведениях ЕГРН отсутствует почтовый адрес смежного правообладателя. В связи с этим публикуется извещение.

По адресу



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1,
Москва, 107078,
тел.(495) 982-79-79
E-mail: fgbu@kadastr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

13 ОКТ 2017 № 12-3565-Б5

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемая Светлана Габдрахмановна!

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) в рамках рабочей группы по реализации приоритетного проекта Правительства Московской области «Повышение эффективности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества» (далее – рабочая группа) проанализированы решения о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее – решения о приостановлении), принятые по результатам рассмотрения заявлений о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, представленных в орган регистрации прав Правительством Московской области с разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В рамках указанного анализа выявлено, что одной из основных причин приостановления осуществления кадастрового учета являются нарушения пункта 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в части указания в техническом плане адресных характеристик объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, в целях повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра, в том числе по осуществлению государственного кадастрового учета объектов недвижимости, снижения доли

Директору Ассоциации
Саморегулируемая организация
«Профессиональный Центр Кадастровых
инженеров»

С.Г. Турентиновой

бульвар Строителей, д. 4, корп. 1,
г. Красногорск, Московская область,
143402

info@profcki.ru

А СРО «ПРОФКП»
Вх. № 368
от 25.10.14
НА 2 Л

Пересечение с границами Муниципальных образований

- В соответствии с п. 1 ч. 11 ст. 22 218-ФЗ под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:
 - « наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка»
- *Проблема состоит в том , что в АИС ГКН установлен допуск в 1см.*

Жилое строение

- Письмо Росреестра от 22 декабря 2016 г. N 14-исх/17905-BA/16:

...В этой связи до ввода в действие новых XML-схем межевой план, технический план, акт обследования представляются в орган регистрации прав в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих (размещенных в настоящее время на официальном сайте Росреестра) XML-схем.

При этом сведения, предусмотренные Требованиями, а также утвержденными вышеуказанными приказами **формами**, но отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML-схем (например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименовании саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер), кадастровым инженерам следует рекомендовать **указывать в разделе "Заключение кадастрового инженера"**.