

Кадастровая палата по Ростовской области: о приостановлениях и отказах при проведении учетно-регистрационных процедур

При постановке на кадастровый учет земельного участка заявителю необходимо провести межевание, то есть определить границы своего земельного участка. Этой работой занимается кадастровый инженер. Далее на основании подготовленных кадастровым инженером документов заявитель обращается в муниципалитет для утверждения схемы расположения выбранного земельного участка на кадастровом плане территории.

Как показывает практика, более трети решений о приостановлении или отказе в кадастровом учете зависят от уровня квалификации кадастрового инженера, а также качества подготовки градостроительных документов и проведением кадастровых работ. Например, вид разрешенного использования, указанный в межевом плане, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

Для кадастрового учета важно не только формальное наличие ПЗЗ, но и однозначное их соответствие требованиям законодательства. В частности, законом определена необходимость внесения в ЕГРН границ территориальных зон, которые устанавливаются ПЗЗ и которые определяют разрешенное использование земли. Обязанность представлять эти документы в соответствии с законом «О государственной регистрации недвижимости» возложена на органы местного самоуправления. Эта информация должна направляться в электронном виде в рамках межведомственного взаимодействия.

При анализе документов, предоставляемых заявителем для кадастрового учета объекта недвижимости, орган регистрации прав проверяет, в какой зоне он находится и возможно ли осуществлять здесь строительство такого рода объектов. Именно в ПЗЗ установлено, где на территории муниципального образования можно строить многоквартирные дома, а где коттеджные поселки, где должны размещаться социальные объекты, например, школы и больницы, а где возможно строить торговый центр или автосервис. Также в ПЗЗ четко установлены парковые или рекреационные зоны, в которых вообще запрещено капитальное строительство. Для качественного и оперативного проведения анализа в ЕГРН должны содержаться все зоны, определенные в ПЗЗ. Отсутствие такой информации в ЕГРН зачастую становится причиной приостановлений и отказов при проведении кадастрового учета.

Качество предоставления государственных услуг по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости напрямую зависит от возможности получения в установленные сроки информации. Несвоевременное получение или неполучение по системе межведомственного взаимодействия документов, необходимых для проведения процедур по регистрации прав и кадастровому учету зачастую становится причиной приостановления или отказа. Кроме того, значительно увеличивает сроки оказания услуг ожидание документов, обязательных для запроса в межведомственном порядке, поступающих на бумажных носителях. При этом предоставление услуг через Интернет является одним из факторов, которые

положительно влияют на снижение доли приостановлений и отказов при регистрации прав и кадастровом учете.

Снижение количества приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также обеспечение межведомственного взаимодействия посредством СМЭВ (системы межведомственного электронного взаимодействия) являются этапами реализации дорожной карты по достижению показателей, установленных в целевых моделях «Государственный кадастровый учет» и «Государственная регистрация прав».

При формировании целевых моделей проанализированы региональный опыт в части выполнения учетно-регистрационных процедур и среднестатистические данные по субъектам Российской Федерации. Результаты анализа лучших практик в части выполнения учетно-регистрационных процедур позволили сформировать системные решения по оптимизации регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, в основе которых лежит слаженное взаимодействие всех участников процесса.