

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21 января 2010 г. N 14-601-ВК "О мероприятиях по сокращению количества принимаемых органами кадастрового учета отрицательных решений"

Ранее письмом от 02.10.2009 N 14-7828-ВК Росреестр сообщал об осуществлении мероприятий по мониторингу ошибок, допущенных органами кадастрового учета при проведении кадастрового учета, в том числе в части принятия необоснованных решений о приостановлении или отказе в проведении государственного кадастрового учета земельных участков (далее - кадастровый учет).

Дополнительно Росреестром проводится анализ решений о приостановлении или отказе в проведении кадастрового учета, принятых в отношении межевых планов, в рамках которого проводятся:

- контроль количества принимаемых межевых планов, необходимых для проведения кадастрового учета;
- контроль количества принятых органами кадастрового учета решений о приостановлениях или отказах в проведении такого учета;
- анализ правомерности принимаемых органами кадастрового учета решений на основании проверок, проведенных центральными аппаратами территориальных органов Росреестра и ФГУ "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации в соответствии с письмом Росреестра от 21.10.2009 N 14-8396-ВК.

Кроме того, получено мнение общественных организаций, объединяющих лиц, считающихся кадастровыми инженерами.

В результате проведенных работ выявлено, что распространенными причинами принятия отрицательных решений являются не только низкое качество подготовки документов лицами, считающимися кадастровыми инженерами, но и неправомерно принимаемые органами кадастрового учета решения, в частности:

- по основаниям, предусмотренным для приостановления проведения учета, принимаются решения об отказе в проведении учета;
- принимаются решения об отказе в учете изменений по причине временного

характера сведений кадастра;

- истребуются для включения в приложение документы, не предусмотренные требованиями;

- требуют согласования с лицами, не являющимися смежными землепользователями, например с администрациями сельских поселений;

- незначительные расхождения в данных правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов трактуются как противоречие между сведениями об объекте недвижимости (например, в правоустанавливающем документе указано разрешенное использование земельного участка "ведение приусадебного хозяйства и обслуживание жилого дома", а в свидетельстве на право собственности на этот же земельный участок - "индивидуального жилого дома и личного подсобного хозяйства");

- приводятся формальные причины, не влияющие на проведение кадастрового учета (отсутствие или наличие точки рядом с цифрой при нумерации столбцов или строк).

Данные факты свидетельствуют о низком профессиональном уровне лиц, принимающих решения, а также специалистов центральных аппаратов территориальных органов, проверяющих обоснованность и правомерность принимаемых решений.

В отдельных случаях принятие решений о приостановлении или отказе в проведении кадастрового учета обусловлено предоставлением недостоверных сведений кадастра как о наличии записей в кадастре о ранее учтенных земельных участках, так и о координатах характерных точек границ ранее учтенных земельных участков (например, в Московской области по одному и тому же заявлению такая ситуация повторялась трижды).

Кроме того, имеют место нарушения в оформлении решений о приостановлении или отказе в кадастровом учете:

- отсутствие конкретных обстоятельств, ставших причиной принятых отрицательных решений;

- принятие повторных решений об отказе по причинам, не указанным в первом решении о приостановлении или отказе;

- отсутствие рекомендаций по доработке межевых планов.

На основании изложенного, в целях оптимизации деятельности территориальных органов Росреестра, направленной на уменьшение количества отказов и приостановлений и повышение качества ведения кадастра недвижимости и

содержащихся в нем сведений, руководителям территориальных органов Росреестра и директорам ФГУ "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации поручается:

1. В срок до 26.02.2010:

- организовать проведение совещаний с лицами, считающимися кадастровыми инженерами и осуществляющими кадастровую деятельность в соответствующем субъекте Российской Федерации, по проблемным вопросам, возникающим в части подготовки межевых планов и своевременного устранения возникших проблем;

- предложить лицам, считающимся кадастровыми инженерами, осуществить дополнительную проверку используемых ими для подготовки межевых планов иных программных средств на соответствие установленным приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 требованиям.

2. В срок до 01.03.2010:

- организовать проведение совещаний (с элементами обучения) со специалистами, непосредственно осуществляющими кадастровый учет (прием документов, проверку и принятие решений), по вопросам анализа, подготовки и проверки межевых планов и иных документов, представляемых на кадастровый учет;

- по результатам совещаний принять меры, направленные на контроль знаний специалистов путем проведения аттестации.

На совещаниях необходимо обратить внимание на особенности проверки межевых планов на соответствие требованиям, установленным к подготовке межевых планов, на основании п. 2 ч. 2 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

3. В срок до 09.03.2010 по результатам проведенных совещаний:

- представить в Росреестр предложения по модернизации программных модулей по подготовке межевых планов, доведенных Росреестром в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412;

- подготовить и направить в Росреестр предложения и вопросы, требующие дополнительного регулирования.

Информацию необходимо направлять по адресу электронной почты:
rnd10612@kadastr.ru

Приложение: рекомендации по подготовке межевых планов, согласованные Минэкономразвития России, на 3 л.

Приложение

к письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

от 21 января 2010 г. N 14-601-ВК

Рекомендации по подготовке межевых планов, согласованные Минэкономразвития России

1. В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического метода определения координат характерных точек границ земельных участков реквизит 2 "Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана" в разделе "Исходные данные" межевого плана не заполняется, в соответствующих графах ставится прочерк.

2. В соответствии с пунктами 41 и 62 требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (далее - Требования), сведения о части земельного участка, занятой зданиями, сооружениями или объектами незавершенного строительства, независимо от наличия сведений о таких объектах недвижимости в ГКН, могут быть включены в межевой план при соблюдении одновременно двух условий:

договором подряда на выполнение кадастровых работ такое предусмотрено;

образование части земельного участка связано с наличием на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объектов недвижимости, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

3. Согласно пункту 44 Требования формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt) (далее - СКП), а также предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (*), указываются в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений согласно части 7 статьи 38 Закона о кадастре.

До установления указанных формул СКП рассчитывается так же, как и ранее при оформлении описаний земельных участков.

Формулы для вычисления предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (*) приведены в приложении 2 к Инструкции по

межеванию земель, утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996.

4. В соответствии с пунктом 59 Требований предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель. Прочерк проставляется только при отсутствии указанных актов.

Сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы подлежат проверке на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о кадастре оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета.

В случае когда предельные минимальный и максимальный размеры для определенного вида разрешенного использования установлены соответствующими документами, но в реквизите 4 раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" и раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" такие размеры не указаны, органом кадастрового учета могут приниматься следующие решения.

Если размер земельного участка соответствует установленным предельным размерам и иных оснований для приостановления или отказа в государственном кадастровом учете нет, принимается решение об осуществлении кадастрового учета. При этом в решении указывается на отсутствие в соответствующем разделе межевого плана информации об установленных предельных размерах земельных участков и приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию.

Органом кадастрового учета принимается решение о приостановлении или отказе в проведении кадастрового учета, в котором в том числе указывается на необходимость включить в межевой план информацию об установленных предельных размерах земельных участков, предусмотренных Требованиями, и приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию, в случаях:

- если размер земельного участка соответствует установленным предельным размерам и выявлены иные основания для приостановления или отказа в проведении государственного кадастрового учета;

- если размер земельного участка не соответствует установленным предельным размерам и выявлены иные основания для приостановления или отказа в проведении государственного кадастрового учета.

Бели несоответствие размера земельного участка установленным предельным размерам является единственным нарушением, то принимается решение об отказе в государственном кадастровом учете по основанию несоответствия предельным размерам, в котором в том числе указывается на необходимость включить в межевой план информацию об установленных предельных размерах земельных участков, предусмотренных Требованиями, и приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию.

5. При оформлении раздела "Схема геодезических построений" межевого плана в случае использования метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункт расположения базовой станции и расстояние от базовой станции до объекта кадастровых работ. При применении картометрического метода определения координат характерных точек границ земельных участков в этом разделе приводится копия фрагмента картографического произведения, на котором должны быть показаны ближайшие от соответствующего объекта кадастровых работ перекрестия координатной сетки и перпендикуляры по оси "х" и оси "у" до соответствующих характерных точек границ.

6. Приложение является составной частью межевого плана. Документы-приложения в случаях, установленных Требованиями, в обязательном порядке подлежат включению в его состав. Приложение прошивается вместе с текстовой и графической частями межевого плана.

При отсутствии предусмотренных Требованиями документов-приложений принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Закона о кадастре. При этом включение в состав межевого плана не предусмотренных Требованиями документов не является основанием для отказа или приостановления проведения кадастрового учета.

Документы-приложения, включенные в межевой план в соответствии с подпунктом 1 пункта 25 Требований, подлежат проверке на соответствие требованиям частей 9, 10 статьи 39 Закона о кадастре. В отношении иных документов-приложений осуществляется проверка только в части включения в приложение всех необходимых документов и соответствия сведений, указанных в межевом плане, сведениям, содержащимся в документах-приложениях.

В дополнение Росреестр сообщает, что, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 28.09.2009 N Д23-3146, размещено в информационно-справочной системе), отсутствие в составе приложения межевого плана соглашения, предусмотренного статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не может служить основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, поскольку оно не является документом, необходимым для государственного

кадастрового учета соответствующего образуемого в счет земельных долей земельного участка.

Если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы предназначенной для выделения части земельного участка, в состав приложения к межевому плану в соответствии с подпунктом 7 пункта 23 Требований должны быть включены копии документов, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю, заверенные в установленном порядке кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре).