

Основные причины принятия отрицательных решений при проведении государственного кадастрового учета

Ежемесячно в кадастровую палату с заявлениями о постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, об исправлении кадастровой (технической) ошибки в сведениях ГКН, о снятии с учета объектов недвижимости поступают документы, по результатам рассмотрения которых, сотрудниками Филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Калужской области принимаются положительные либо отрицательные решения.

Перечень оснований для принятия решения об отказе или приостановлении кадастрового учета предусмотрен Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре). Статья 26 Закона о кадастре содержит основания для приостановления в проведении кадастрового учета, статья 27 – основания для отказа.

Наиболее распространенными причинами приостановления либо отказов в проведении государственного кадастрового учета являются:

- 1) границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости;
- 2) не представлены необходимые для кадастрового учета документы.
- 3) предоставленные для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре;
- 4) с заявлением о кадастровом учете изменений объекта недвижимости обратилось ненадлежащее лицо;
- 5) причины, повлиявшие на принятие решений о приостановлении в проведении кадастрового учета, не были устранены в течение установленного Законом о кадастре срока.
- 6) нарушен установленный Законом о кадастре порядок согласования местоположения границ земельных участков;

Кратко рассмотрим каждое из указанных оснований.

1) Пересечение границ земельных участков - одно из оснований невозможности постановки на кадастровый учет земельного участка либо уточнения границ земельного участка. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст.26 Закона о кадастре при выявлении пересечения границ земельных участков сотрудники Филиала принимают решение о приостановлении осуществления кадастрового учета.

При этом орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении устанавливает возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения в отношении земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, или в отношении другого земельного участка, кадастровый учёт которого был осуществлен ранее.

В случае, если причиной пересечения границ является выявленная органом кадастрового учета техническая ошибка (опечатка, описка и др.), такая ошибка подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета.

В случае, если причиной пересечения границ является кадастровая ошибка (ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка), такая ошибка подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре.

2) Статьей 22 Закона о кадастре установлен точный перечень документов, необходимых для кадастрового учета, представляемых в орган кадастрового учета вместе с заявлением. В соответствии с п. 4 ч. 2 ст.26 Закона о кадастре в случае, если заявителем с заявлением о кадастровом учете не были представлены необходимые для осуществления кадастрового учета документы, сотрудники Филиала принимают решение о приостановлении осуществления кадастрового учета. При этом следует отметить, что статья 16 Закона о кадастре предусматривает и обязанность органа кадастрового учета самостоятельно запрашивать необходимые для осуществления кадастрового учета документы, если таковые не представлены заявителем по собственной инициативе и обязанность по представлению таких документов не возложена на заявителя в соответствии с настоящим Федеральным законом.

3) Большая доля решений о приостановлении осуществления кадастрового учета принимаются по причине несоответствия предоставленных документов по форме либо содержанию требованиям законодательства.

Например, если межевой план подготовлен не в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» сотрудники Филиала принимают решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (п.5 ч.2 ст.26 Закона о кадастре) и рекомендуют заявителю обратиться к кадастровому инженеру для исправления выявленных несоответствий и доработки межевого плана в соответствии с требованиями законодательства.

4) Во избежание нарушения прав и законных интересов правообладателей земельных участков сотрудники Филиала принимают решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо (п.5 ч.2 ст.27 Закона о кадастре).

Статьей 20 Закона о кадастре определен перечень лиц, имеющих право на обращение с заявлениями о кадастровом учете изменений объекта недвижимости.

К примеру, в соответствии п.3.1 ч.3 ст.20 с заявлением об учете изменений объектов недвижимости в связи с изменением адреса объекта недвижимости или категории земель объекта недвижимости вправе обратиться любые лица. Законодателем также не ограничен и круг лиц, имеющих право на обращение с заявлением о постановке на учет объектов недвижимости (ч.2 ст.20 Закона о кадастре).

5) В соответствии с ч.9 ст. 26 Закона о кадастре осуществление кадастрового учета может приостанавливаться на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

В случае, если документы, устраняющие причину приостановления, по истечении 3-х месяцев с даты принятия решения о приостановления не представляются в филиал или представлялись, но причины приостановления не были устранены, сотрудниками Филиала принимается решение об отказе в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 27 закона о кадастре.

6) Орган кадастрового учета принимает решения об отказе в проведении кадастрового учета, если нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (п.2 ч.5 ст.27 Закона о кадастре).

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что все представленные в Филиал документы тщательно проверяются специалистами на соответствие требованиям законодательства. В случае обнаружения в представленных документах несоответствий требованиям законодательства орган кадастрового учета принимает отрицательное решение. В большинстве случаев причинами отрицательных решений являются ненадлежащее качество подготовки документов кадастровыми инженерами.

В целях сокращения количества принимаемых отрицательных решений в осуществлении кадастрового учета филиалом на постоянной основе проводятся тематические семинары с кадастровыми инженерами, на которых освещаются вступившие в силу изменения в законодательство, рассматриваются распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых, а также даются разъяснения в устной и письменной форме в случае личного обращения.

Резюмируя вышесказанное, нужно отметить тенденцию по увеличению принимаемых положительных решений об осуществлении государственного кадастрового учета, свидетельствующих о росте правовой грамотности кадастровых инженеров, а также непосредственно самих заявителей.

Начальник юридического отдела
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Калужской области

С.С. Рябчинский