

Чьи ошибки затягивают сроки постановки объекта недвижимости на кадастровый учет

Каждому владельцу недвижимости рано или поздно приходится заниматься юридическим оформлением прав на свое имущество: земельные, садовые участки, жилые дома, квартиры, дачи, гаражи. И помощь профессионалов при подготовке пакета документов ему просто необходима. Например, в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности» (далее – Закон) документы для кадастрового учета объекта недвижимости готовит кадастровый инженер.

Обратим внимание на то, что государственный кадастровый учет предшествует государственной регистрации права на объект недвижимости, либо в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), осуществляется одновременно, а результатом кадастрового учета является выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Ряд документов, необходимых для ее получения, оформляет только кадастровый инженер:

1) межевой план – необходим для постановки на кадастровый учет земельных участков и учета их изменений;

2) технический план – требуется для постановки на кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, машино-мест, единого недвижимого комплекса или объектов незавершенного строительства и учета их изменений;

3) акт обследования – нужен для снятия с кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, машино-мест или объектов незавершенного строительства.

Фактически кадастровый инженер является связующим звеном между правообладателями недвижимого имущества и Росреестром. Он – ключевая фигура в подготовке документов для постановки на учет земельного участка, уточнения его границ и площади, осуществления кадастрового учета объектов капитального строительства и снятия их с учета. От его квалификации зависит точность определения площади, правильность указания границ и координат поворотных точек, достоверность сведений, необходимых для осуществления кадастрового учета, а главное – выполнение кадастровых работ. Поэтому так важно внимательно и ответственно подойти к выбору данного специалиста, к проверке его квалификации, компетентности и добросовестности. Как это сделать?

Прежде всего, при выборе кадастрового инженера следует проверить сведения о нем, как специалисте. Удобней всего это можно осуществить через Интернет: необходимая информация содержится в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном портале Росреестра.

При заключении договора подряда с кадастровым инженером на выполнение вышеназванных работ следует обратить внимание, чтобы в договоре были подробно описаны все работы, проводимые специалистом,

указаны порядок и конкретные сроки их выполнения. Обязательными приложениями к договору служат смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р утвержден План мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который направлен на оптимизацию процедур государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на повышение качества оказания государственных услуг в этой сфере. Целями «дорожной карты» в том числе являются сокращение сроков кадастрового учета и государственной регистрации прав до 5 и 7 дней, соответственно, данные сроки установлены Законом о регистрации, вступившим в силу 01.01.2017.

К сожалению, нередко в документах, составленных кадастровыми инженерами, обнаруживаются ошибки и недопустимые погрешности, влекущие неприятные последствия для владельцев недвижимого имущества. Такими последствиями могут быть решение о приостановлении постановки объекта на кадастровый учет и отказ в такой постановке в связи с неустранимостью недостатков в течение срока приостановления. По статистике, которую ведет Управление Росреестра по Омской области, в апреле 2017 года 46 процентов решений о приостановлении и 52 процента решений об отказе в постановке на кадастровый учет в Омской области были приняты по основаниям, так или иначе связанным с ошибками кадастровых инженеров.

Зачастую, для устранения такой ошибки требуется не один день. В соответствии с Законом о регистрации осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. Кроме того, по заявлению правообладателей данная процедура может быть приостановлена на срок до 6 месяцев.

Однако такое затягивание сроков не устраивает ни участников рынка недвижимости, ни Росреестр. Специалистами Управления разработан и внедряется комплекс мер, призванный уменьшить количество приостановок и отказов, в том числе вызванных ошибками кадастровых инженеров.

По мнению Росреестра, одним из механизмов, способных повлиять на качество исполнения документов кадастровыми инженерами, является соответствующий рейтинг, доступный всем заинтересованным лицам.

Поскольку одним из критериев качества работ, выполненных кадастровым инженером, является доля приостановлений и отказов в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовкой им документов, Управлением для оказания практической помощи при выборе кадастрового инженера формируется рейтинг кадастровых инженеров с учетом процента приостановленных документов, исполненных каждым конкретным кадастровым инженером. Такой рейтинг рассчитывается ежеквартально и

публикуется на официальном сайте Росреестра. Для того чтобы просмотреть данную информацию, нужно зайти на сайт Росреестра, выбрать в верхней строке соответствующий регион (например, «Омская область») и в поисковую строку внести запрос: «Рейтинг кадастровых инженеров».

Обязательно нужно учитывать тот факт, что перечень кадастровых инженеров в рейтинге построен «в обратном порядке»: на первых строчках находятся специалисты, допустившие самое большое количество ошибок в работе, по чьим документам вынесено самое большое количество решений о приостановлении. Соответственно, самые добросовестные кадастровые инженеры находятся в конце списка.

Рейтинг кадастровых инженеров, помимо нахождения на сайте Росреестра, направлен в Министерство экономики Омской области для размещения на инвестиционном портале Омской области, а также в саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

В ряде случаев правообладатели могут самостоятельно выявить ошибки кадастрового инженера, поскольку, зачастую, они являются техническими, допущенными в спешке или по невнимательности специалиста. Это могут быть, например, неточности в написании адреса и наименования объекта недвижимого имущества, ошибки в фамилии, имени, отчестве владельца и т.п. Для того чтобы избежать негативных последствий таких ошибок, заинтересованным лицам необходимо внимательно ознакомиться с полученными документами и проверить всю доступную информацию.

Таким образом, оплачивая услуги кадастрового инженера и принимая выполненную работу, можно хотя бы частично проконтролировать правильность ее исполнения и избежать нежелательного удлинения сроков постановки объекта на кадастровый учет.

Кадастровые инженеры не являются сотрудниками Управления Росреестра или филиала Кадастровой палаты Росреестра, поэтому государственные органы непосредственно не регулируют их деятельность.

С 1 июля 2016 года Закон обязал всех кадастровых инженеров вступить до 1 декабря 2016 года в саморегулируемые организации (СРО), которые осуществляют контроль над работой своих членов, а также рассматривают жалобы заказчиков на некачественно выполненные работы. Если кадастровый инженер нарушает определенные условия, он может быть исключен из СРО и автоматически потерять право на осуществление кадастровой деятельности.

По действующему законодательству за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельного участка, технический план или акт обследования (при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния) кадастровому инженеру грозит административное наказание. Кроме того, действия специалиста в рамках договора подряда можно оспорить в суде.

Квалификационный аттестат кадастрового инженера при некоторых обстоятельствах могут просто аннулировать. Суммарное количество отказов

в постановке объектов на кадастровый учет по вине кадастрового инженера при этом должно составлять 25 и более процентов, или когда кадастровый инженер на протяжении трех лет деятельности получает десять и более предписаний о необходимости исправлений ошибок, допущенных в кадастровых документах, особенно, если погрешности касаются определения местоположения земельного надела, межевания границ наделов, расположения на участке различных сооружений, домов, зданий, сданных в эксплуатацию и тех, которые еще не достроены.

Следует отметить, что выбором конкретного специалиста занимается сам владелец объекта недвижимого имущества, и от того, насколько разумно и ответственно он его совершит, зависит качество и срок достижения желаемого результата.

Нужно сказать, что у кадастрового инженера, помимо его профессионализма, умений и навыков, есть также возможность избежать решений о приостановлении и отказе в постановке на кадастровый учет.

С января 2017 года на официальном сайте Росреестра запущен электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». С помощью этого сервиса кадастровый инженер может осуществить предварительную проверку документов, необходимых для кадастрового учета, в режиме реального времени, что значительно уменьшает количество ошибок в подготавливаемых документах. В результате такой проверки межевые, технические планы, акты обследования, карты-планы территории проверяются на обеспечение считывания и контроля представленных данных, на наличие пересечения границ земельного участка с границами других земельных участков, а также объектов землеустройства и иных объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, для документов, прошедших предварительную автоматизированную проверку, обеспечивается возможность их помещения на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав. Срок хранения информации в электронном хранилище ограничен тремя месяцами. Каждому документу присваивается уникальный идентифицирующий номер. Этот номер может быть указан в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, поэтому у заявителя нет необходимости предоставления межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования. Таким образом, с 1 января 2017 года кадастровые инженеры в качестве результата работы могут передавать заказчику только уникальный идентифицирующий номер документа, не используя диски и бумагу.

Обязанность кадастрового инженера по размещению документов в электронном хранилище может быть прописана в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Помимо проверки документов в «Личном кабинете» кадастровый инженер может ознакомиться с анализом типичных ошибок в межевых и

технических планах, а также получить информацию о земельном участке, объектах капитального строительства и других зонах, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

Пользование «Личным кабинетом» является платным, однако размер оплаты небольшой – 25 рублей за одну услугу.

К сожалению, несмотря на очевидные преимущества, предоставляемые сервисом, и активную работу о его популяризации среди кадастровых инженеров региона, на территории Омской области «Личный кабинет кадастрового инженера» практически не используется.

**Татьяна Артимович,
начальник отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**