



§ Двенадцать целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р в целях улучшения бизнес-среды на региональном уровне. С целью снижения административных барьеров моделями в том числе определена необходимость сокращения количества решений о приостановлениях и отказах при проведении регистрации прав и кадастрового учета.

§ Снижение количества решений о приостановлениях и отказах при проведении учетно-регистрационных процедур позволяет повысить качество предоставления госуслуг.

§ Целевые модели выстроены в логике последовательности действий, которые осуществляет заявитель для получения земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в собственность, – с момента выбора объекта недвижимости до постановки его на кадастровый учет и оформления прав собственности. Регистрация прав и кадастровый учет, которые выполняет Росреестр, являются завершающими в цепочке по оформлению недвижимости и напрямую зависят от качества и сроков подготовки документов на предшествующих этапах. Поэтому причины, по которым Росреестр вынужден принять решение о приостановлении или отказе при регистрации прав и кадастровом учете, также зависят от качества и сроков подготовки документов на предшествующих этапах.

§ Целевыми моделями установлено снижение до конца 2017 года доли приостановлений при регистрации прав до 6,6%, при кадастровом учете – до 18%. Доля отказов при регистрации прав к концу 2017 года должна составить не более 1,2%, при кадастровом учете – не более 10%.

§ Моделями установлены ежегодные целевые показатели на период их реализации – до конца 2020 года. В том числе моделями предусмотрено снижение до 1 января 2021 года доли приостановлений по регистрации прав до 5%, по кадастровому учету – до 15%. Доля отказов по регистрации прав к этому моменту не должна превышать 0,9%, по

кадастровому учету – 7%.

§ По итогам первой половины 2017 годав целом по Российской Федерации Росреестр уже достиг установленных моделями целевых показателей 2017 года по доле приостановлений и отказов при проведении регистрации прав. Так, в январе-июне 2017 года территориальными органами Росреестра при проведении этой процедуры в среднем принято 5,96% решений о приостановлении регистрации прав и 1,11% решений об отказе. За этот период доля приостановлений по кадастровому учету с учетом единой процедуры в среднем по России составила 21,24%, отказов – 13,03%. При этом уже в июне эти показатели приблизились к целевым, установленным моделями на 2017 год, и составили соответственно 18,47% и 11,45%.

§ Большинство территориальных управлений Росреестра уже достигли целевых показателей 2017 года по доле приостановлений и отказов при регистрации прав, установленных моделью. Так по итогам июня 2017 года целевой показатель по доле приостановлений при проведении этой процедуры выполнил 72 территориальный орган Росреестра, по доле отказов – 61 региональное управление ведомства. По доле приостановлений по кадастровому учету с учетом единой процедуры целевых показателей, установленных моделями на 2017 год, достигли 50 территориальных органов Росреестра, по доле отказов – 49 региональных управлений ведомства.

§ Росреестром проанализирована работа территориальных органов, направленная на снижение приостановлений и отказов при проведении регистрации прав и кадастрового учета. В результате в управлениях Росреестра в Республиках Бурятия и Тыва, а также Воронежской области выявлены мероприятия, направленные на решение этой задачи, которые будут внедряться в качестве «лучших практик» в работу всех территориальных органов. В частности, результативными признаны мероприятия по созданию рабочих групп с саморегулируемыми организациями (СРО) кадастровых инженеров для рассмотрения типовых ошибок при подготовке технических и межевых планов и выработки соответствующих рекомендаций. Кроме того, в целях снижения доли приостановлений и отказов территориальные управления Росреестра взаимодействуют с органами прокуратуры при выявлении фактов ненаправления или несвоевременного направления ответов по р-сведениям, а также проводят учет, систематизацию и анализ решений о приостановлениях или отказах.

§ 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 связаны с некачественным проведением кадастровых работ кадастровыми инженерами, а также их недобросовестным отношением к подготовке документации для проведения кадастрового учета. При этом от знаний и навыков кадастрового инженера зависит достоверность подготовленных им документов, необходимых для проведения кадастрового учета и регистрации прав.

§ Среди причин приостановлений и отказов, связанных с деятельностью кадастровых инженеров, - технические ошибки, допущенные по невнимательности при подготовке документации для постановки объекта на кадастровый учет. Например, в пакете документов отсутствует документ-основание для подготовки технического плана (проектная документация на объект, разрешение на строительство), не указаны необходимые сведения о кадастровом инженере (например, название СРО, членом которого является кадастровый инженер, его СНИЛС, номер и дата договора на проведение кадастровых работ).

§ Территориальными органами Росреестра проводится типизация ошибок, допускаемых при подготовке документов, а также анализ причин приостановлений и отказов при кадастровом учете, количества поданных заявлений об обжаловании решений Росреестра и результата их рассмотрения, количества и результатов судебных разбирательств, связанных с ошибками кадастровых инженеров. Обобщенный анализ деятельности кадастровых инженеров на территории субъекта Российской Федерации планируется направлять в СРО, действующие на территории субъекта. Действенной мерой при работе с кадастровыми инженерами также является организация с их участием семинаров, круглых столов, форумов представителей территориальных управлений Росреестра.

§ Росреестр при выявлении частых нарушений в деятельности кадастрового инженера или поступлении жалоб на его работу от заказчика направляет соответствующее обращение в СРО, в состав которого входит этот инженер. СРО в свою очередь организует проверку в отношении этого кадастрового инженера. По решению СРО кадастровые инженеры, которые допускают большое количество ошибок, могут быть исключены из его состава, а, значит, не будут иметь право в соответствии с

законом осуществлять свою деятельность.

§ В случае если при проведении кадастрового учета государственный регистратор предполагает, что кадастровый инженер внес в подготовленные им документы – межевой план, технический план или акт обследования заведомо ложные сведения, он заявляет о выявленном факте в органы прокуратуры.

§ Качество предоставления государственных услуг по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости напрямую зависит от возможности получения в установленные сроки информации, находящейся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления субъектов Российской Федерации. 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.

§ Росреестр планирует выполнение ряда мер, направленных на расширение электронного межведомственного взаимодействия Росреестра с органами государственной власти и органами местного самоуправления в процессе регистрации прав и кадастрового градостроительная документация, в том числе правила учета в целях получения информации по защищенным каналам связи в максимально короткие сроки. Это позволит обеспечить достоверность документов, которые используются при проведении учетно-регистрационных процедур, что является одной из составляющих гарантии законности зарегистрированных прав, а также будет способствовать уменьшению затрат потребителей государственных услуг, минимизации бумажного документооборота и снижению риска коррупционных проявлений.

§ Одним из ключевых факторов, влияющих на качество услуг Росреестра при осуществлении государственного кадастрового учета, являются качественные правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Целевой моделью по кадастровому учету установлено, что к концу 2017 года все муниципальные образования страны должны утвердить ПЗЗ. По состоянию на 1 июля 2017 года на территории Российской Федерации ПЗЗ утверждены в отношении 90% муниципальных образований. При этом в настоящее время в ряде субъектов разработано очень малое количество ПЗЗ или они полностью отсутствуют.

§ 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 ППЗ 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 этом подавляющее большинство муниципалитетов в стране эти зоны в ЕГРН вообще не вносит.

§ При анализе документов, предоставляемых заявителем для кадастрового учета объекта недвижимости, государственный регистратор 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 многоэтажные 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.

§ Анализ правоприменительной практики Росреестра показывает, что наблюдается тенденция к снижению количества решений суда по обжалованию регистрационных действий, принятых не в пользу Росреестра. Так, в 2016 году не в пользу ведомства принято 215 решений об обжаловании регистрационных действий, что составило 0,001% от общего количества регистрационных действий (около 25 млн). В первом полугодии доля таких решений составила 0,0006% от общего количества регистрационных действий (11,4 млн).

§ Для сокращения доли приостановлений и отказов необходимо совершенствовать процессы оказания услуг на всех этапах, которые проходит заявитель при приобретении и оформлении недвижимого имущества. Для решения этой задачи Росреестр реализует комплекс совместных мероприятий с региональными органами власти и органами местного самоуправления, а также усиливает взаимодействие с кадастровыми инженерами.

§ Предоставление услуг через Интернет является одним из факторов, которые положительно влияют на снижение доли приостановлений и отказов при регистрации прав и кадастровом учете. Росреестр развивает информационные технологии для оказания услуг в электронном виде. В январе-июне 2017 года 74,6% услуг по регистрации прав и кадастровому учету оказаны в электронном виде. За этот период ведомство обработало около 330 тыс. заявлений на регистрацию прав, поданных через Интернет.

§ Росреестр реализует совместный проект электронного взаимодействия со Сбербанком России. Благодаря проекту, граждане при получении ипотечного кредита могут прямо в офисе банка, без посещения Росреестра или многофункционального центра, подать документы на регистрацию перехода права в электронном виде. Аналогичные проекты также реализуются другими банками, например, ВТБ24 и Банком жилищного финансирования. Направлять документы на регистрацию прав непосредственно из офиса уже начали компании-застройщики при регистрации договоров участия в долевом строительстве, а также риэлторские компании. Возможность подать документы на регистрацию прав прямо в офисе банка, застройщика или риэлтора повышает удобство получения услуг для граждан и бизнеса, избавляет заявителя от необходимости посещать офис Росреестра, что экономит его время.