§ 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 учетземельного участказаявителю 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 некачественнымпроведением 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 причинприостановлений 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 проводитсятипизация ошибок, допускаемых при подготовке документов, а также анализ причин приостановлений и отказов прикадастровом 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.

§ Росреестрпланирует выполнение ряда мер, направленных расширение электронного межведомственного взаимодействия Росреестра с органамигосударственной власти и органами местного самоуправления в процессе регистрации прав и кадастрового градостроительная документация, в том числе правила учета в целях полученияинформации по защищенным каналам связив 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, является 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 устанавливают 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.