

Во исполнение требований части 3 статьи 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в Ярославской области при Управлении Росреестра создана 05.04.2017 года апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Создание апелляционных комиссий обеспечит право граждан на защиту своих интересов, позволит разгрузить судебные органы, а также будет способствовать искоренению коррупционной составляющей в системе государственных учреждений.

В отличие от судебной процедуры, апелляционная комиссия берет на себя все необходимые процессуальные действия: запрашивает документы в органах местного самоуправления, органе кадастрового учета, в иных организациях и у кадастрового инженера, а также при необходимости проводит экспертизу документов. Государственной пошлиной обжалование решения в апелляционной комиссии не облагается.

Кто же выполняет кадастровые работы в Ярославской области, и сколько саморегулируемых организаций осуществляют свою деятельность на территории региона, обратимся к статистике:

1.Всего кадастровых инженеров получили квалификационный аттестат в Ярославской области - 486 кадастровых инженеров.

2.Другие регионы (получившие аттестаты в Ярославской области и уехавшие в другие области)-101 кадастровый инженер.

3. Аннулировано квалификационных аттестатов - у 83 кадастровых инженеров.

4.Работающие кадастровые инженеры на территории Ярославской области-253

5.Не работают (не удалось отследить по Реестрам – 49 кадастровых инженеров).

Работающие кадастровые инженеры на территории Ярославской области-253 человека вошли в следующие саморегулируемые организации:

№/№	Наименование СРО	Кол-во
1.	Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»	9
2.	Ассоциация СРО «ОПКД»	10
3.	Ассоциация « Союз кадастровых инженеров»	48
4.	Ассоциация СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров»	33
5.	СРО Союз кадастровых инженеров «ФСИ»	2
6.	Ассоциация СРО «Кадастровые инженеры»	151
		253

А теперь о работе апелляционной комиссии при Управлении Росреестра по Ярославской области.

Формирование апелляционной комиссии и последующее осуществление ею непосредственных функций происходит согласно приказу Минэкономразвития РФ №193, опубликованному 30.03.2016г. В данном приказе представлены также образцы документов и перечень бланков, которыми заявитель должен располагать для направления обращения в представительство апелляционной комиссии.

В состав апелляционной комиссии входят по три члена. Речь идет о представителях Росреестра и членах национального объединения СРО, в котором состоят кадастровые инженеры. Должность председателя апелляционной комиссии занимает заместитель руководителя Управления Росреестра по Ярославской области, а должность заместителя председателя апелляционной комиссии занимаю я – Жилина Ирина Юрьевна - Член Экспертного Совета А СРО «Кадастровые инженеры» г. Москва; Член А СРО «Кадастровые инженеры»; Генеральный директор АО «Ярославский земельный центр»; кадастровый инженер.

В своей деятельности апелляционная комиссия руководствуется федеральными законами от 24.07.2007 года № 221 ФЗ – ФЗ «О кадастровой деятельности», № 218 – ФЗ от 13.07.2017 «О государственной регистрации недвижимости», приказом Минэкономразвития от 30.03.2016 № 193 «Об утверждении Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии» и другими нормативно – правовыми актами в сфере кадастровой деятельности.

Апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в досудебном порядке собирается не реже двух раз в месяц.

Заявление по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении могут подать:

1. Физическое или юридическое лицо, которое подало заявление в орган кадастрового учета;
2. Кадастровый инженер, подготовивший межевой или технический план, либо акт обследования;
3. Представитель юридического лица, работником которого является кадастровый инженер;

В апелляционную комиссию в Ярославской области в 2017 году чаще обращались заказчики кадастровых работ (физические и юридические лица).

Заявление об обжаловании решений о приостановлении предоставляются в апелляционную комиссию в течение 30 дней с даты принятия такого решения о приостановлении осуществления ГКУ и (или) ГРП по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении.

Следует отметить, что решения об отказе можно обжаловать сразу в суд, тогда как решение о приостановке до обращения в суд подлежит обжалованию в Апелляционной комиссии.

В заявлении об обжаловании решения о приостановлении указываются:

- сведения о заявителе (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), почтовый адрес, номер контактного телефона и адрес электронной почты - для физических лиц; полное наименование юридического лица, почтовый адрес, номер контактного телефона и адрес электронной почты - для юридических лиц);

- сведения о кадастровом инженере, изготовившем межевой план, технический план или акт обследования, представленный с заявлением в орган регистрации прав, по результатам рассмотрения которых было принято решение о приостановлении (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) и страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации);

- дата и номер заявления, представленного в орган регистрации прав, по результатам рассмотрения которого принято решение о приостановлении;
- дата и номер решения о приостановлении;
- обоснование в произвольной форме несоответствия решения о приостановлении нормам Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Повторная подача заявления об обжаловании решения о приостановлении в отношении одного и того же решения органа регистрации прав не допускается.

В отношении заявления об обжаловании решения о приостановлении апелляционная комиссия принимает одно из следующих решений:

- 1) **Об отказе в принятии к рассмотрению заявления об обжаловании решения о приостановлении** (решение об отказе принимается в случае, если нарушены правила и сроки подачи заявления);
- 2) **Об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении** (принимается в случаях, если комиссия посчитала решение о приостановлении обоснованным, в таком решении должны быть ссылки на нормы закона);
- 3) **Об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении** (принимается в случаях, если комиссия посчитала решение о приостановлении необоснованным, в таком решении также должны быть ссылки на нормы закона);

Решение принимается апелляционной комиссией в срок не более чем 30 дней со дня регистрации секретарем апелляционной комиссии заявления об обжаловании решения о приостановлении. Заинтересованные лица и кадастровые инженеры, выполняющие работы, чаще всего участвуют в заседании апелляционной комиссии.

О принятом решении апелляционная комиссия информирует заявителя в течение одного рабочего дня со дня принятия такого решения по указанному в заявлении адресу электронной почты.

На 01.12.2017 года апелляционной комиссией рассмотрено 52 заявления.

По результатам рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении кадастрового учета недвижимости апелляционной комиссией приняты следующие решения:

- 1) **Об отказе в принятии к рассмотрению по основаниям, предусмотренным п.п. 20 – 25,28,29,30 Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, утвержденного приказом Минэкономразвития от 30.03.2016 № 193 – 15 решений;**
- 2) **Об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении кадастрового учета недвижимости – 32 решения;**
- 3) **Об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении кадастрового учета недвижимости – 5 решений.**

В ходе анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав за период работы комиссии в 2017 году, выявлены следующие типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами:

1. Ошибки при подготовке межевого плана:

- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования границ земельных участков или местоположение указанных границ (п.25 ч. 1 ст. 26 Закона 218 – ФЗ);

а) отсутствует акт согласования границ;

б) акт согласования границ не подписан заявителями;

в) отсутствуют полномочия на подписание акта согласования;

г) неверно указаны смежные землепользователи;

д) в акте согласования указаны точки, которых нет на плане, разночтения площадей земельных участков в разных разделах межевого плана.

- при разделе земельных участков границы вновь образованных участков не совпадают с исходными;

- границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона 218 – ФЗ)-является самой распространенной ошибкой.

В нарушение пункта **32 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) в межевом плане **отсутствуют сведения о состоянии пунктов геодезической сети или опорной межевой сети**, которые применялись при выполнении кадастровых работ: система координат; название пункта и тип знака геодезической сети; класс геодезической сети кадастрового инженера; координаты пунктов; сведения о состоянии наружного знака пункта в разделе «Заключение»;

- «Исходные данные в реквизите 2 раздела» **указаны координаты пункта государственной геодезической сети, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и государственном фонде данных**, полученных в результате проведения землеустройства.

В нарушение пункта **28 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) в межевом плане отсутствуют сведения о необходимом количестве пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

- в межевом плане неверно указан вид разрешенного использования земельных участков;

- **межевой план составлен на выдел участка в садоводстве, необходимо на раздел с сохранением исходного участка в измененных границах;**

В нарушение пункта **31 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования), согласно которому в реквизит «1» раздела «Исходные данные» включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, используемых при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов).

В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов указывается: масштаб соответствующего картографического материала, дата его создания и дата последнего обновления. Очень часто при подготовке межевого плана картометрическим методом отсутствуют сведения о картографическом материале.

В нарушение пункта **48 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана, подготовленного в результате кадастровых работ в связи с образованием земельных участков в результате перераспределения, не содержит полных сведений о каждом образуемом в результате такого перераспределения земельном участке;

В нарушение пункта **29 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) к межевому плану в составе приложения межевого плана не включено согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных;

В нарушение п. п. 35, **33 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) в межевом плане не указаны кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке;

В нарушение пункта **60 Требований** к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 (далее

– Требования) в межевом плане реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не включены сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

К числу часто встречающихся ошибок относится и такая: истек срок поверки используемого оборудования. (На сроки вообще мало кто обращает внимание)

2. Ошибки при подготовке технического плана

При подготовке технического плана нарушаются требования Закона № 218 - ФЗ от 13.07.2017 «О государственной регистрации недвижимости», приказа Минэкономразвития от 18.12.2015 № 953 «Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений (далее – Приказ № 953):

- **в нарушение п. 25 Приказа № 953** к техническому плану в составе приложения не включено согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных;

- **в нарушение п. 51 Приказа № 953** в техническом плане здания отсутствует поэтажный план;

- **в нарушение п. 50 Приказа № 953** в техническом плане в разделе «Заключение кадастрового инженера», подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ;

- **несоблюдение требований п. 50 Приказа № 953:** в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовых земельных участках возможно размещение только жилых строений, при этом в техническом плане отсутствуют сведения о том, что здание является жилым строением (в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует указание сведений о назначении здания «жилое строение»);

- **в нарушение требований п.43, 50 Приказа № 953** адрес объекта капитального строительства, указанный в техническом плане, не соответствует адресу земельного участка, в пределах которого он расположен. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» не отражены, указанные расхождения.

К наиболее распространенным ошибкам в части оформления акта обследования относятся следующие:

1. **В нарушение пункта 3 Требований № 861** в составе приложения к акту обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости

2. **В нарушение пункта 8 Требований № 861** в разделе «Сведения о кадастровом инженере и дата подготовки акта обследования» очень часто сведения о кадастровом инженере

указаны не в полном объеме (отсутствует номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, СНИЛС и т.д.).

В заключении хочется обратить ваше внимание на то, что значительное количество принятых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с **нарушением кадастровыми инженерами установленных законодательством требований для подготовки межевых и технических планов в части включения согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, указания наименования саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер, СНИЛС, номера и даты заключения договоров подряда, номера регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность.**

Для улучшения качества при подготовке документов для проведения учетно-регистрационных действий подготовлена и направлена кадастровым инженерам *Памятка для кадастровых инженеров «О работе апелляционной комиссии при Управлении Росреестра по Ярославской области и наиболее распространенных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами».*

Благодарю за внимание!
Заместитель Председателя апелляционной
комиссии при управлении Росреестра по
Ярославской области, член Экспертного
Совета А СРО «Кадастровые инженеры»
г.Москва

Жилина И.Ю.