

Кадастровая палата информирует. Об отказах в кадастровом учете

В ходе деятельности учреждения часто возникают случаи обращений в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области (филиал) по вопросам разъяснения причин принятия решений об отказе в государственном кадастровом учете. Рассмотрим сложившуюся ситуацию подробнее.

Известно, что учет объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости (ГКН) предшествует государственной регистрации прав или обременений на него. Основная цель кадастрового учета - сформировать запись в государственном кадастре недвижимости об объекте, с присвоением ему уникального кадастрового номера. На объект, описанный в кадастре установленным образом, в дальнейшем могут быть заявлены те или иные правопритязания. В целях обеспечения актуальности содержащейся в ГКН информации учету также подлежат и текущие изменения характеристик учтенного ранее объекта недвижимости. Формирование вновь образуемого или частично изменяемого объекта недвижимости в соответствии с законодательством может осуществлять кадастровый инженер, имеющий соответствующий аттестат. Таким образом, процесс государственного учета объекта недвижимости или его изменений с точки зрения заинтересованного лица можно разбить на два этапа: формирование необходимой для

учета технической документации на объект и собственно учет объекта в государственном кадастре недвижимости в филиале.

Первый этап включает в себя обращение заинтересованного лица (заказчика работ) к кадастровому инженеру (исполнителю работ) по вопросу проведения работ по межеванию или технической инвентаризации объекта недвижимости. По результатам проведения данных работ кадастровым инженером формируется пакет технической документации (межевой план, если объектом учета является земельный участок или технический план, в случае если осуществляется техническая инвентаризация объекта капитального строительства). При этом необходимо обратить внимание на то, что заказчик и подрядчик в этом случае связаны договорными отношениями.

Второй этап предполагает обращение заказчика кадастровых работ или его представителя в орган кадастрового учета, которым на территории Кемеровской области является филиал, с соответствующим заявлением о государственном учете объекта недвижимости или учете изменений его текущих характеристик, с приложением подготовленной кадастровым инженером технической документации. Необходимо отметить, что с заявлением об учете текущих изменений объекта может обратиться исключительно его правообладатель или его представитель по нотариально

заверенной доверенности. В ином случае соответствующее заявление будет расцениваться как поданное ненадлежащим лицом. Филиал в установленные законодательством сроки рассматривает представленное заявление и принимает по его результату решение либо об учете, либо об отказе в его осуществлении.

Основания для принятия решения об отказе в кадастровом учете земельных участков регламентируются Федеральным законом от 24.07.2007 №221 - ФЗ и приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412, а в отношении объектов капитального строительства - приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в проведении государственного учета, подразделяются на две категории. Первая категория связана с несоответствием представленной технической документации предъявляемой к ней со стороны действующего законодательства требованиям, а вторая - с обращением в орган кадастрового учета ненадлежащего лица с заявлением об учете изменений характеристик объекта недвижимости. Таким образом, обратиться в филиал за разъяснением или оспорить принятое решение об отказе в учете в первом случае может и должен кадастровый инженер, подготовивший по результатам работ соответствующую техническую документацию, а во втором - заявитель, ранее об-

ратившийся с заявлением, и признанный филиалом по результатам его обработки ненадлежащим лицом. Причины отказа в учете подробно изложены в тексте решения об отказе, выдаваемого на руки заявителю по окончании рассмотрения заявления.

В филиале существует следующий порядок рассмотрения обращений по вопросам, относящимся к данной категории. Кадастровый инженер или заявитель может обратиться в филиал с письменным обращением, по результатам рассмотрения которого будет дан подробный ответ в установленные законодательством сроки. Также для решения указанных вопросов должностными лицами филиала осуществляется личный прием, в соответствии с расписанием, ознакомиться с которым можно на сайте учреждения и в пунктах приема и выдачи документов. Кроме того, кадастровый инженер для решения спорных ситуаций может воспользоваться сервисом «Персональный кабинет», размещенном на сайте филиала www.kadpalata.ru. Использование данного сервиса позволяет получить ответ на корректно сформулированный вопрос без личного посещения офиса кадастровой палаты. Предоставление разъяснений по причинам принятых решений об отказе в ином режиме филиалом не предусмотрено.

**Начальник отдела координации
и анализа деятельности
Михаил МАШКОВ.**