Вопросы межуровневого и межведомственного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления при внесении сведений в государственный кадастр недвижимости и получения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

План:

1. Общие принципы организации взаимодействия органа кадастрового учета, органов местного самоуправления при межведомственном и межуровневом взаимодействии;
2. Сведения, подлежащие передаче от органов государственной власти и органов местного самоуправления в орган кадастрового учета для внесения сведений в ГКН:
   2.1. Сведения об объектах недвижимости;
   2.2. Сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий;
   2.3. Сведения о границах МО, НП;
3. Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН:
   3.1. Формы предоставления сведений;
   3.2. Порядок подачи и форма запроса;
4. Государственные услуги, предоставляемые порталом Росреестра;

Основные принципы, заложенные в ст. 4 Федерального Закона от 27.07.2010 г. №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» направленные на улучшение качества оказания государственных и муниципальных услуг, сокращения сроков предоставления услуги, исключения «беготни» лица, заинтересованного в предоставлении государственной услуги по органам и организациям власти, местного самоуправления, подведомственных организаций и учреждений, улучшения взаимодействия всех участников процесса оказания государственной услуги, нашли свое логическое развитие в сфере кадастровых отношений, регулируемой Федеральным Законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в его действующей редакции.

В своей работе орган кадастрового учета, которым на территории Курганской области является филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курганской области руководствуется ст. 15 данного Закона, а также принятом в развитие данной статьи Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 августа 2008 г. №618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости».

Согласно данным нормативным документам на органы государственной власти и органы местного самоуправления возложены следующие основные обязанности:

1. В срок не более 5 рабочих дней со дня принятия решения (постановления либо распоряжения) об установлении либо изменении таких характеристик объекта недвижимости, как: адрес объекта недвижимости, категория земель, к которой относится земельный участок как объект недвижимости, разрешенное использование земельного участка, а уже в самой скорой перспективе

и назначение здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом), назначение помещения (жилое, нежилое) представляет в орган кадастрового учета копию соответствующего документа.

2. В срок не более 10 рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется граница между субъектами Российской Федерации, граница муниципального образования, граница населенного пункта, либо устанавливается или изменяется территориальная зона или зона с особыми условиями использования территорий, либо отменяется установление такой зоны, представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости в соответствии со статьей 9 или 10 настоящего Федерального закона сведения.

В развитии данной формы взаимодействия заинтересованы как органы местного самоуправления, так и граждане, проживающие в муниципальных образованиях Курганской области. Определение однозначно понимаемого разрешенного использования в рамках установленной категории земельного участка позволяет органу кадастрового учета правильно осуществлять расчет кадастровой стоимости земельного участка, а следовательно, формировать налогооблагаемую базу – основу доходов муниципального образования. С другой стороны, граждане заинтересованы в оформлении прав на свои земельные участки, дома, иные объекты недвижимости, что требует однозначно понимаемой адресной привязки объекта недвижимости при государственной регистрации прав. При этом, если орган местного самоуправления своевременно предоставляет документы об изменении адреса либо разрешенного использования в орган кадастрового учета, то заявителю нет необходимости самому идти с постановлением на пункт приема-выдачи, стоять в очереди, ожидать двадцать установленных законом рабочих дней на рассмотрение своего заявления, то есть налицо и сокращение очередей, и сроков оказание услуг, и, как следствие, их качества.

В настоящее время все острее стоит вопрос развития территориального планирования, особо – развития населенных пунктов, градостроительного зонирования, формирования территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, а значит своевременного внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Необходимость наличия данных сведений в государственном кадастре недвижимости продиктована требованиями законодательства о градостроительной деятельности, соблюдения норм и правил охраны объектов электро, водо, газоснабжения, связи, магистральных нефте и гозопроводов, объектов исторического и культурного наследия, а также, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации правом собственника земельного участка самостоятельного выбора того вида разрешенного использования своего земельного участка, которое наиболее подходит его интересам без принятия специального акта органа местного самоуправления в границах той зоны, в которой расположен земельный участок согласно утвержденным правилам землепользования и застройки.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 г. №621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» установлены требования к основному документу, представляемому в орган кадастрового учета для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

Развитие территориального планирования в Курганской области неизбежно потребует внесения сведений в кадастр, а значит, подошло время всерьез задуматься над своевременной подготовкой соответствующих документов.

Наибольшее развитие органов государственной власти и органов местного самоуправления с органом кадастрового учета на территории Курганской области получила форма получения сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости по запросам.

Ч.2 ст. 14 Закона о кадастре установлен перечень форм предоставления органа кадастрового учета сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, которыми являются: кадастровый паспорт объекта недвижимости, кадастровая выписка об объекте недвижимости, кадастровая справка о кадастровой стоимости земельного участка, кадастровый план территории, формы которых установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерство юстиции и Министерство экономического развития Российской Федерации) копии документов, содержащихся в кадастровых делах объектов недвижимости.

Наиболее востребованы кадастровые паспорта земельных участков, позволяющие заключать договора купли-продажи либо договора аренды земельных участков без дополнительного обращения заявителя в орган кадастрового учета, что также позволяет сократить очереди и время ожидания в них на пунктах приема-выдачи документов.

С вступлением в силу Приказа Минэкономразвития от 30 сентября 2011 года №530 органы государственной власти и органы местного самоуправления получили возможность получать сведения о кадастровой стоимости отдельного объекта недвижимости в форме кадастровой справки, и в данный момент этот вид документа наиболее востребован.

Сводные сведения обо всех земельных участках, расположенных на территории соответствующего кадастрового квартала предоставляются в форме КПТ и содержат следующие основные характеристики (слайд 2): кадастровый номер, местоположение (адрес), категория, разрешенное использование, площадь, кадастровая стоимость, вид вещного права, наличие обременений. Обращаю Ваше внимание, что сведения о собственниках данных земельных участков органом кадастрового учета не предоставляется в силу ограничений, установленных законодательством о защите персональных данных, а также отсутствием у органа кадастрового учета предоставлять сведения о правах и обладателях этих вещных прав, что входит в компетенцию Управления Росреестра по Курганской области.

Порядок подачи и форма запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости установлены Приказом Минэкономразвития от 27 февраля 2010 г. №75. Форма запроса приведена на

диаграмме (слайды 3-5) и требует к заполнению следующих обязательных реквизитов:

1. Кадастрового номера либо описания местоположения земельного участка (адреса) объекта недвижимости;
2. Вид документа, в котором запрашиваются сведения;
3. Форма предоставления документа (бумажная либо электронная);
4. Способ получения сведений государственного кадастра недвижимости;
5. Сведения о заявителе (юридическом лице, органе государственной власти, органе местного самоуправления);
6. Сведения о представителе заявителя и реквизиты документа, подтверждающие его полномочия;
7. Указание наименования государственной или муниципальной услуги, в рамках исполнения которой осуществляется запрос сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.
8. Указание должности, подписи лица, направившего запрос.

Обязательными условиями при подаче подобного запроса являются:

1. Соблюдение требований по форме и содержанию запроса, п. 25 Порядка.
2. На основании одного запроса предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости, п. 26 Порядка.

К сожалению, в настоящее время основной формой взаимодействия является бумажный обмен сведениями, но основной целью 210-ФЗ является переход на электронный документооборот при оказании государственных и муниципальных услуг.

Росреестр активно внедряет современные информационные технологии, и в настоящее время уже активно функционирует и используется заинтересованными лицами портал государственных услуг Росреестра (слайд 6), одной из основных услуг которого является предоставление сведений посредством публичной кадастровой карты (слайд 7).