



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

по Республике Бурятия
670000, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 55,
Тел./ факс (301-2) 22-09-81
E-Mail: fgu03@u03.rosreestr.ru

На № 29.07.2016 от № 03-2016/7192-15

Главам районов, городских и
сельских поселений
Республики Бурятия
(по списку)

Министру имущественных и
земельных отношений
Республики Бурятия

М.А. Магомедовой

Руководителю
ГБУ «Центр информационных
технологий Республики Бурятия»

К.В. Горяеву

(во второй и третий адреса
для сведения)

О проведенном анализе
в рамках информационного взаимодействия

Уважаемые коллеги!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Бурятия (далее – Филиал) для сведения и учета в работе сообщает следующее.

По результатам состоявшего 05.07.2016г. рабочего совещания с органами местного самоуправления в режиме видеоконференцсвязи, **Филиалом проведен анализ качества** направляемых Вами документов в порядке информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости, установленного статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Анализ проведен по документам, поступившим в Филиал в первом полугодии 2016 года.

Нужно сказать, что в рамках статьи 15 Закона о кадастре органами местного самоуправления представлено 615 пакетов документов, из них по 129 единицам приняты отрицательные решения, причины которых в следующем:

1. *Пакеты документов направлены повторно* – проблема заключается в том, что органами местного самоуправления не учитываются сроки осуществления учетных действий.

Данное означает, что документы направлены на рассмотрение в Филиал, по ним срок не выдержан, при этом повторно высылается тот же самый пакет. Однако по ранее направленным документам уже принято положительное решение, поэтому по второму документу принимается отрицательное решение.

Следует отметить, что согласно пункту 2 статьи 17 Закона о кадастре внесение в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений на основании документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, осуществляется в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня поступления документов.

Тем самым, уполномоченным сотрудникам органов местного самоуправления, в случае направления документов по статье 15 Закона о кадастре, необходимо дождаться принятия решения Филиалом по представленным документам. По истечении установленного срока и не актуализации сведений в ГКН уточнять причины.

Для сведения отметим, что по каждому пакету направленных документов при принятии отрицательного решения в адрес органа местного самоуправления сотрудниками Филиала направляются решения с разъяснением выявленных несоответствий.

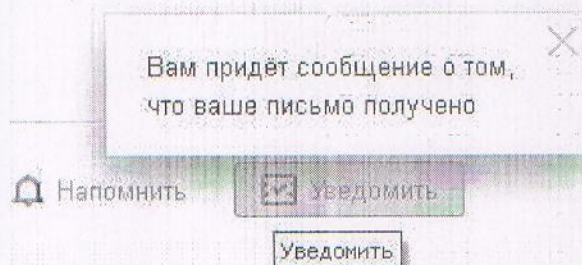
В разрезе органов местного самоуправления проблема выявлена по документам: Бичурского, Еравнинского, Курумканского, Северо-Байкальского районов, г. Гусиноозерск, г. Северобайкальск, г. Улан-Удэ, МО СП Старо-Брянское Заиграевского района, МО СП Корсаковское Кабанского района, МО ГП Северомуйское Муйского района, МО СП Саганнурское Мухоршибирского района, МО ГП п. Нижнеангарск Северо-Байкальского района, а также Минимущество РБ.

Одновременно, с целью исключения случаев направления повторных документов, полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

Прием документов в порядке информационного взаимодействия Филиалом осуществляется по двум электронным адресам: fgu03@u03.rosreestr.ru (официальный почтовый ящик Филиала) и fbuzkp03@mail.ru.

В ответ на Ваши письма, поступившие на электронную почту Филиалом, будут высылаться электронные сообщения, подтверждающие поступление Ваших документов в работу. В коротком сообщении Филиала будут содержаться сведения о том, что Ваши документы приняты в работу, по ним будут указаны дата приема документов и входящий номер корреспонденции, а также сообщение о необходимости ожидания принятия решения в срок не более тридцати рабочих дней.

Дополнительно, в целях получения первичного подтверждения получения Филиалом Ваших документов Вы можете в электронной почте произвести настройки по автоматическому получению уведомлений. На рисунке приведен ярлык настройки:



2. Важно обозначить, что статьей 15 Закона о кадастре установлена обязанность органов местного самоуправления, при изменении характеристик объектов недвижимости, направлять соответствующие документы в Филиал самостоятельно, а не при обращении граждан, и не по запросам органа кадастрового учета.

По результатам проведенного анализа зафиксировано, что Филиалом приняты отрицательные решения по документам органов местного самоуправления, направленных в порядке статьи 15 Закона о кадастре, поскольку сведения об объектах недвижимости были актуализированы в ГКН по заявлениям о государственном кадастровом учете, т.е. при непосредственном обращении правообладателей.

Указанное положение свидетельствует о нарушении действующего федерального законодательства, в том числе в части нарушения сроков информационного взаимодействия – документы должны направляться в Филиал органами местного самоуправления **в течение пяти рабочих дней** с даты вступления в силу решений.

Нарушение сроков информационного взаимодействия выявлено по следующим муниципальным образованиям: Иволгинский район, МО СП Байкало-Кударинское Кабанского района, МО СП Подлопатинское Мухоршибирского района, МО СП Саянтуйское Тарбагатайского района, а также Минимущество РБ.

3. Выявлены противоречия об объектах недвижимости между сведениями, внесенными в ГКН, и сведениями, содержащимися в направленных документах.

Указанная причина связана с тем, что органами местного самоуправления при принятии решений не используются данные, содержащиеся в ГКН, относительно объектов недвижимости. Например, не актуализируются сведения относительно вида разрешенного использования, категории земель.

В разрезе органов местного самоуправления проблема выявлена по документам: Бичурского, Курумканского, Селенгинского районов, г. Гусиноозерск, г. Северобайкальск, МО СП Верхнеилькинское, Старо-Брянское и Талецкое Заиграевского района, МО ГП п. Новый Уоян Северо-Байкальского района.

3.1. Также, установлены случаи, когда пакет документов направлен в отношении земельных участков, исключенных из актуальных сведений ГКН (г. Гусиноозерск, г. Северобайкальск, МО СП Сосново-Озерское Еравнинского района). Данное обстоятельство так же свидетельствует о неиспользовании актуальных сведений ГКН.

Следует отметить, что в настоящее время Вы можете уточнить актуальные сведения ГКН об объектах недвижимости посредством направления соответствующих запросов через систему межведомственного взаимодействия (СМЭВ) – СОГУ 2, либо используя ресурсы официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>) – далее Портал Росреестра. В частности, через общую процедуру «Получение сведений из ГКН».

Также, имеется возможность в режиме реального времени в сервисе на Портале Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме он-лайн» просмотреть характеристики объектов недвижимости. Информация в указанном разделе обновляется ежедневно.

4. Технические причины:

4.1. документы направлены без соблюдения требований к формату.

При осуществлении информационного взаимодействия при ведении ГКН органы местного самоуправления должны направлять в Филиал документы в электронном виде (XML), сформированные с использованием XML-схемы. Приказом Росреестра от 01.08.2014г. №П/369 утверждены указанные схемы, применяемые для формирования электронных документов.

Так, от Муйского района, МО СП Хоронхойское Кяхтинского района и МО СП Старо-Брянское Заиграевского района, по статье 15 Закона о кадастре документы об изменении вида разрешенного использования направлены в ином формате – не в XML виде.

4.2. Документы не заверены усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица (23 документа), либо документы подписаны электронной подписью с истекшим сроком сертификата ключа проверки электронной подписи (6 документов).

В данном случае органы местного самоуправления при направлении документов в порядке информационного взаимодействия не руководствуются пунктом 19 Правил направления документов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014г. №71, а также постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2012г. №111 относительно электронной подписи, используемой органами власти при взаимодействии между собой.

В разрезе органов местного самоуправления проблема выявлена по документам: МО ГП г. Гусиноозерск, МО СП Новобрянское Заиграевского района, МО ГП Северомуйское Муйского района, МО СП Саянтуйское Тарбагатайского района, МО СП Аршан Тункинского района.

4.3. В связи с не прохождением XML-файла форматно-логического контроля.

В отдельных случаях уникальный набор символов (GUID) XML-документа был загружен ранее в ином документе (Еравнинский, Курумканский, Северо-Байкальский районы).

Важно, при повторном направлении документов изменять уникальный набор символов (GUID) XML-документа.

4.4. Также установлены случаи, когда документы не проходят загрузку в связи с переименованием или изменением расположения прикрепленного файла после формирования ZIP-архива (Бичурский и Еравнинский районы).

4.5. Выявлены несоответствия между семантическими сведениями XML-документа и информацией, содержащейся в электронном образе бумажного документа (Курумканский район, МО СП Корсаковское Кабанского района, МО СП Туркинское Прибайкальского района, МО ГП п. Нижнеангарск Северо-Байкальского района).

5. Документы о присвоении (изменении) адреса объекту недвижимости направлены в порядке информационного взаимодействия.

Органам местного самоуправления следует иметь в виду, что статья 15 Закона о кадастре подверглась уточнению, с **01.01.2015г. решение о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов, исключено из**

предмета информационного взаимодействия. Соответственно у органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по направлению таких сведений.

Документы об изменении (присвоении) адресов объектам недвижимости должны поступать от оператора федеральной информационной адресной системы, осуществляющего ведение государственного адресного реестра, в течение не более чем пять рабочих дней со дня внесения в государственный адресный реестр сведений о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации.

При этом общий порядок – через заявление о государственном кадастровом учете изменений, не исключен. В этом случае адресные характеристики объекта недвижимости могут быть изменены в ГКН на основании заявлений любых лиц.

Напомним, что письмом Филиала от 15.04.2016г. №03-2016/4635-15 в адрес органов местного самоуправления направлялось предложение об организации взаимодействия в данном направлении, минуя правообладателей, через ресурсы Портала Росреестра (<http://rosreestr.ru>).

Отметим, что ошибочно, в порядке статьи 15 Закона о кадастре, решения о присвоении (изменении) адресных характеристик направлены МО СП Илькинское, Новоильинское и Тамахтайское Заиграевского района, МО СП Байкало-Кударинское и Брянское Кабанского района, МО СП Уоянское эвенкийское Северо-Байкальского района.

6. В Филиал поступили *решения об изменении вида разрешенного использования* земельных участков, находящихся в аренде (МО ГП г. Северобайкальск, МО СП Туркинское Прибайкальского района).

Согласно части 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации внесение изменений в заключенный договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

7. Выявлен случай несоответствия назначения здания, указанного в документе, подтверждающем изменение назначения такого здания, назначению здания, установленному Законом о кадастре (например, жилой дом блокированной застройки) – МО СП г. Гусиноозерск.

Следует сказать, что согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре если объектом недвижимости является здание, то в качестве его назначения определяется – нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

Полагаем, в данном примере возможно речь идет о наименовании объекта капитального строительства, как « жилой дом блокированной застройки». В этом случае изменение назначения здания с «многоквартирного дома» на « жилой дом» должно сопровождаться присвоением ему наименования « жилой дом блокированной застройки».

Обращаем внимание на то, что *назначение и наименование* объекта капитального строительства это разные характеристики, в связи с чем, считаем целесообразным уточнять информацию об изменении какой характеристики направлены документы.

Отмечаем, что также возможно одновременное изменение указанных характеристик на основании документа, поступившего в порядке информационного взаимодействия, т.е. решение об изменении назначения объекта капитального строительства может содержать и сведения о присвоенном наименовании. При этом назначение здания должно быть указано строго в соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре.

8. Филиалом также обращено внимание на случай, связанный с тем, что не представлен соответствующий документ. Так, в порядке информационного взаимодействия поступило письмо Комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Улан-Удэ с приложением перечня земельных участков, вошедших в черту города Улан-Удэ. При этом в данном случае не представлен акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к определенной категории.

С учетом изложенного, Филиал настоятельно обращает Ваше внимание на необходимость соблюдения установленных требований и порядка направления принятых решений согласно статье 15 Закона о кадастре. В особенности, на своевременность направления документов самостоятельно – **в течение пяти рабочих дней** с даты вступления в силу решений.

В целях исключения выявляемых противоречий между сведениями об объектах недвижимости в ГКН и сведениями, в отношении которых Вами приняты соответствующие решения, настойчиво рекомендуем при принятии решений об изменении характеристик объектов недвижимости использовать актуальные данные ГКН.

Напоминаем, информационное взаимодействие регламентировано, в том числе следующими актами:

- **постановление Правительства РФ от 03.02.2014г. №71** «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требований к формату таких документов в электронной форме»;

- **постановление Правительства РФ от 30.07.2009г. №621** «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»

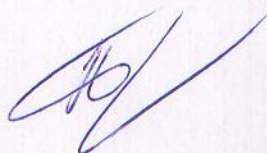
- **приказ Росреестра от 01.08.2014г. №П/369** «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

- **приказ Росреестра от 30.04.2014 №П/203** «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» в информационно-коммуникационной сети «Интернет» требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов на

бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления».

Следует сказать, что подробно вопрос был освещен на рабочем совещании 05.07.2016г. (видеоконференцсвязи), материалы которого направлены в Ваш адрес письмом Филиала от 11.07.2016г. №03-2016/6873-15.

Директор



П.В. Покацкий

Исп.: А.С. Пешняева, Э.Ц. Батуева,
8 (3012) 21-26-68