

Переход на ФГИС ЕГРН.

Опыт регионов.

Федеральный закон
«О государственной регистрации недвижимости»
от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ

Объединение базы данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) в единый реестр – Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН)

Статьей 7 установлено: в целях ведения ЕГРН создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН).

Оператором ФГИС ЕГРН, обеспечивающим ее создание и эксплуатацию, является федеральный орган исполнительной власти - орган регистрации прав (Росреестр).

Проблемы возникшие в работе ФГИС ЕГРН

1. **Невозможность подачи заявлений на государственную регистрацию в электронном виде через портал Росреестра**, поскольку в списках форм для заполнения заявлений отсутствует возможность выбора субъектов, перешедших на ФГИС ЕГРН. Это приводит к увеличению нагрузки на МФЦ и возникновению очередей, а также увеличивает общий срок оказания государственной услуги, поскольку к сроку государственной регистрации добавляется срок передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственной регистрации документов в орган регистрации прав и обратно.

2. **Сбои при взаимодействии Управлений Росреестра и МФЦ.** Это приводит к тому, что документы, поданные в МФЦ, иногда не доходят до Росреестра, либо некорректно принимаются, либо «привязанные» к заявлению документы не открываются в системе.

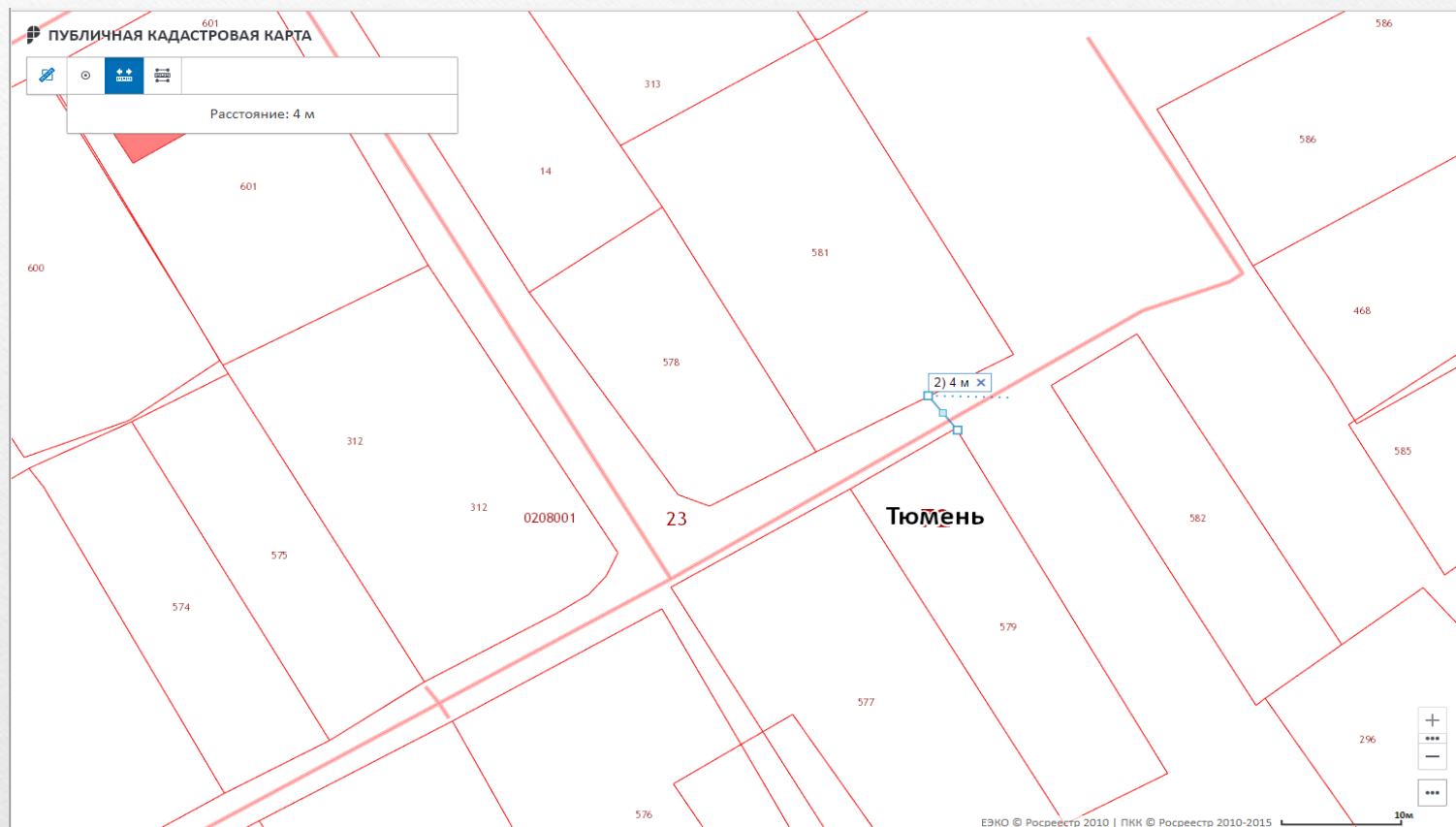
3. **Программный продукт часто «зависает».** В течение этого времени сотрудники Росреестра не могут работать с системой, что приводит к нарушению сроков регистрации, либо вынесению необоснованных приостановлений в осуществлении государственной регистрации.

4. Невозможно отследить статус заявки ни по одному электронному сервису, т.к. нужно знать номер, который начинается с КУВД.

5. Решения о приостановлении государственной регистрации часто пишутся формально без указания конкретных причин приостановления и рекомендаций по их устранению. В результате заявителям приходится записываться на прием к регистраторам для уточнения способов устранения причин приостановления.

**Причины, по которым принимаются
решения о приостановлении в регионах,
перешедших на ФГИС ЕГРН**

1. Обнаружена область чересполосицы с земельным участком Буферная зона чересполосицы: 5 м.

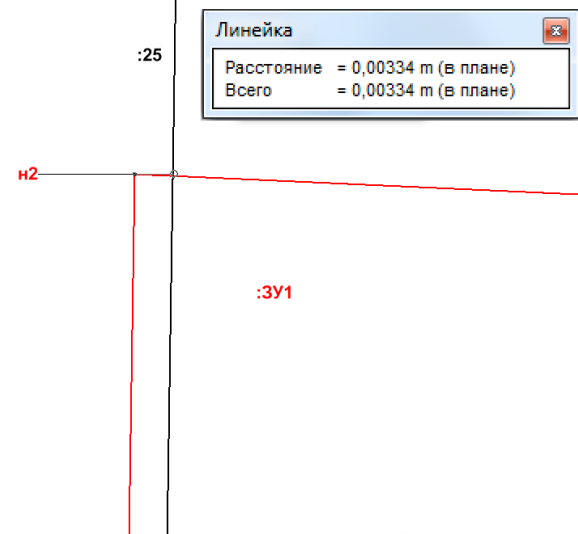
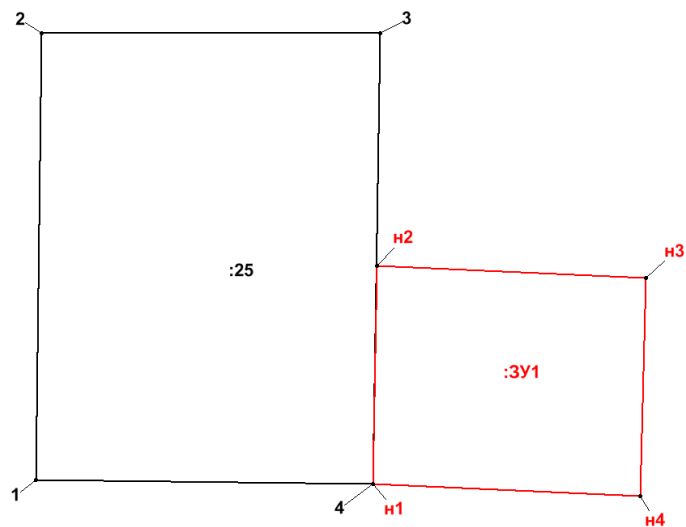


2. Пересечение земельного участка, об учете которого заявлено со смежными земельными участками

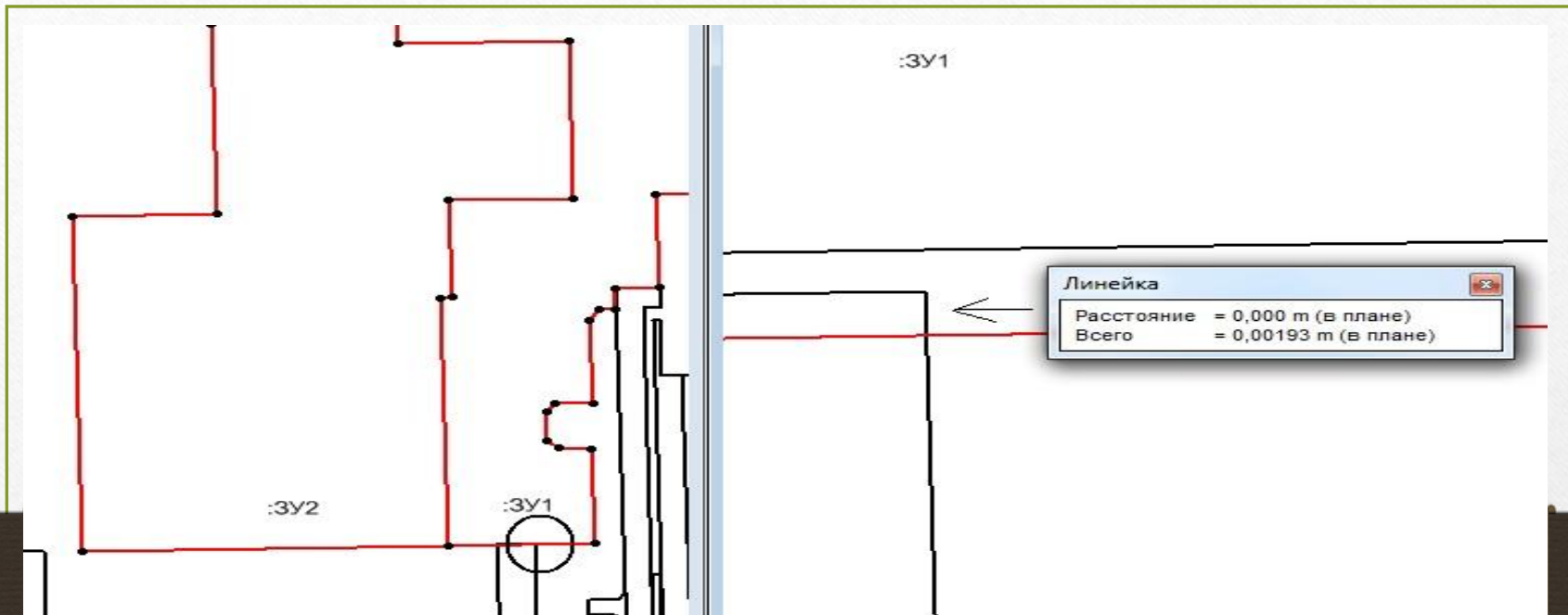
В АИС ГКН при проведении форматно-логического контроля, проверка на пересечение проверяется до 1 см. (0,01м).

Т.е. если пересечение более 1см – приостановка.
Если менее 1см. ГКУ пройдет успешно.

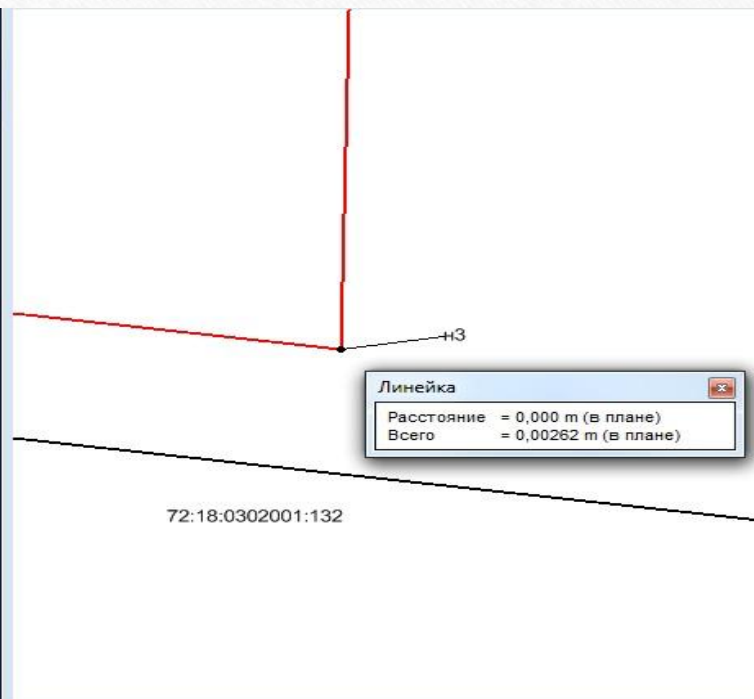
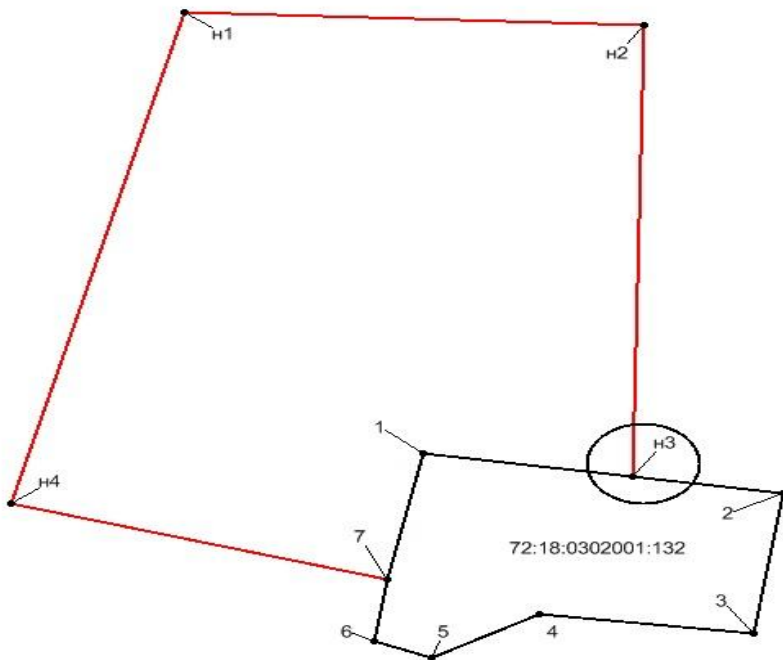
В **ФГИС ЕГРН** при проведении форматно-логического контроля, проверка на пересечение проверяется следующим образом:



- В случае, если на границе (линии) смежного с образуемым (уточняемым) земельным участком отсутствует поворотная точка (узел) согласно сведениям ЕГРН, то при проверках **не фиксируется** пересечение, не превышающее 0.03м.



- В случае, если на границе (линии) смежного с образуемым (уточняемым) земельным участком согласно сведениям ЕГРН имеется поворотная точка (узел), а в межевом плане такая точка (узел) отсутствует, то при проверках фиксируется пересечение границ не независимо от размера такого пересечения.



- В случае, если между границами смежного с образуемым (уточняемым) земельным участком имеется расхождение, то при проверках фиксируется чересполосица не зависимо от размера такого расхождения.

3. Образующий земельный участок топологически не корректен (самопересечение полигона), некоторые сегменты короче, чем допускается единицами системы пространственной привязки

Алгоритм проверки АИС ГКН

Расстояние между точками $< 0,01\text{м}$ – ошибка

Алгоритм проверки ФГИС ЕГРН

Расстояние между точками $\leq 0,01\text{м}$ – ошибка

Выход: растаскивать точки друг от друга на расстояние более $0,0156\text{м}$, т.к. если расстояние меньше, то при округлении расстояние будет равно $0,01\text{м}$.

При переходе субъекта на ФГИС ЕГРН в субъекте вводится в эксплуатацию 6 версия xml-схемы Технического плана. При этом xml-схема технического плана 3 версии, если она подготовлена до перехода на ФГИС ЕГРН, принимается для учетно-регистрационных действий.

Указанные проблемы могут привести:

- к несоблюдению сроков учетно-регистрационных действий;
- к резкому увеличению решений о возврате заявлений без рассмотрения и решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

Нарушения сроков на территориях, где внедрена ФГИС ЕГРН, приводило к критическим ситуациям в системе регистрации недвижимости:

- срывались сделки;
- срывались выполнение государственных и муниципальных контрактов;
- банки отказывали в предоставлении ипотечных кредитов;
- возникали проблемы с залладными в банках;
- срывались инвестиционные программы.

Благодарю за внимание!