

Как-то очень незаметно прошла передача полномочий от БТИ (Бюро технической инвентаризации) к Кадастровой палате на основании приказа Министерства экономики России (№ 577 от 14.10.2011), которым с 1 сентября 2012 года в корне изменен порядок оформления права на недвижимость. В соответствии с новыми полномочиями, государственный учет объектов капитального строительства теперь будут осуществлять учреждения, подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Основной задачей нововведения является подготовка органов кадастровой службы и заявителей к плавному переходу в 2013 году к кадастровому учету и присвоению объектам недвижимости государственных учетных номеров, что даст право объединить их в единый реестр. Сфера деятельности БТИ отныне ограничена рамками технического обследования зданий и подготовкой технических паспортов и техдокументации.

Собственникам, пожелавшим совершить сделки с квартирой, домом, гаражом, овощехранилищем, дачей, необходимо обращаться в Кадастровую палату. Но именно смена привычного алгоритма действий, да еще вдобавок не совсем грамотная передача полномочий от одного ведомства другому и создали путаницу.

В редакцию нашей газеты обратились камчатцы с одним вопросом: как так получилось, что большей части квартир, принадлежащих гражданам на правах собственности, не оказалось в реестре Кадастровой палаты Камчатского края.

Этот вопрос мы переадресовали директору филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная Кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Камчатскому краю Милещенко Альберту Анатольевичу:

Корр.: В последнее время участились звонки, особенно от пожилых людей, о том, что им приходится с 6 часов утра занимать очередь, чтобы получить талон в «службу одного окна» Многофункционального центра по предоставлению государственных услуг на улице Дачной, и, отстояв очередь на оформление кадастрового паспорта, буквально через 10 дней узнать от специалиста, что его приватизированная квартира не значится в реестре вашего учреждения. Отчего это происходит?

А.М.: С 1 сентября 2012 года руководство ГУП «Камчатское краевое бюро технической инвентаризации» обязано было, согласно приказу Минэкономки Росси, передать нам все полномочия на регистрацию прав недвижимости и документальные сведения о собственниках объектов недвижимости всего Камчатского края. К сожалению, этого не произошло, и потому наше учреждение до сих пор не владеет полной информацией об объектах недвижимости, находящейся в собственности граждан. При этом из федерального бюджета были выделены значительные средства на подготовку и передачу всей документации. Но что тормозит работу специалистов БТИ и создает определенные трудности, как для собственников, так и для нас, сказать не могу. Что касается службы «одного окна», то тут есть определенные трудности: до сих пор наша федеральная служба не имеет в краевом центре собственных помещений. В настоящее время мы арендуем одно «окно» в Многофункциональном центре по предоставлению государственных услуг, где работает один специалист по приему и выдаче документов. Если учесть, что к нам от краевого БТИ поступила не вся информация о гражданах, имеющих в собственности недвижимость, то отсюда и различные нюансы, в том числе и отсутствие каких-либо сведений о приватизированном жилье. А это зачастую создает

путаницу.

Корр.: Как скоро будет исправлена ситуация, и камчатцы смогут спокойно заказать кадастровый паспорт на свою собственность?

А.М.: Это зависит от губернатора края и его команды. Мы неоднократно обращались к руководству Росимущества Камчатского края с просьбой о выделении нам помещений, но пока положительных результатов нет. Все, что нам предлагали, не приемлемо для нашей службы. Одно из условий спокойной работы – это расположение зданий Кадастровой палаты в легкодоступных местах с привязкой к автобусам. К сожалению, пока работаем, как говорится, в «полевых условиях». Нет у нас собственных средств, и никто не выделяет их нам на строительство зданий и аренду помещений. Даже головной офис нашего филиала расположен в городе Елизове, и это также создает определенные трудности, т.к. не каждый может позволить себе, особенно люди пожилого возраста, приехать к нашим специалистам на консультацию или для разрешения того или иного вопроса. Для этого надо потратить минимум один день. При этом и я, и мой заместитель раз в неделю ведем личный прием.

Объяснения директора Кадастровой палаты края Милещенко больше напоминают детский лепет. Получается, если лично господам-руководителям Милещенко и Котыхову не дали офис на «красной линии», то и решать проблемы возглавляемого ими учреждения не надо. А, может быть, они не способны это делать или... не хотят? Более того, руководство Кадастровой палаты края вместе со специалистами так и не осознали, что та часть обязанностей, которую им передали из БТИ, касается не их лично, а камчатцев, для удобства которых и была проделана реорганизация. Да и ссылаться на то, что губернатор не помогает, как-то тоже несерьезно. Может быть, лучше «включить мозги» и поработать над проблемами, возникшими в том числе и по вине самого руководства Кадастровой палаты.

Не внесла ясности в работу межрайонного отдела палаты по выдаче кадастровых паспортов собственникам и заместитель начальника отдела Надежда Олеговна Терновская, которой мы адресовали вопрос ветерана войны, 86-летней Антонины Тимофеевны Т.: «почему ее квартиры не оказались в реестре Кадастровой палаты?»

Н.Т.: На сегодняшний день в «службе одного окна» краевого центра работает один специалист, отсюда очереди и нервозность. Почему приватизированной квартиры не оказалось в реестре Кадастровой палаты – этот вопрос не ко мне, а к моему начальству. Скорее всего, из БТИ нам не передали документы именно по этому дому. Но мы ответственности не несем. (Надежда Олеговна даже не знает, что БТИ свою работу выполнило полностью. - Авт.).

Корр.: Объясните, пожалуйста, обязательно ли получать кадастровый паспорт на недвижимость, если есть оригинал технического паспорта, выданный службой БТИ? И нельзя ли упростить выдачу кадастрового паспорта на основании имеющихся у собственников правоустанавливающих документов: Свидетельства о праве собственности, технического паспорта и иных документов?

Н.Т.: Я не говорила, что обязательно надо получать кадастровый паспорт. Можете его не требовать.

Корр.: Хорошо. Но если собственнику надо провести сделку, к примеру, купли-продажи, нужен ли кадастровый паспорт?

Н.Т.: Да, нужен обязательно.

Корр.: Тогда получается расхождение. Для сделки кадастровый паспорт обязателен, а

вы говорите, что можно не получать. Где истина?

Н.Т.: Я не знаю. Обращайтесь к моему начальству.

На этом разговор был прерван. Получается, что специалисты Кадастровой палаты, забрав еще в сентябре прошлого года часть полномочий у ГУП «Камчатское краевое бюро технической инвентаризации», не сумели организовать работу, вогнав всех собственников в «марафонский бег» на длинную дистанцию, где нет финиша. При этом все свои огрехи в работе пытаются переложить на смежников. В данном случае на губернатора края, Ростех-имущество, Росреестр, БТИ, бабушек, которые звонят в редакцию газеты, на журналистов...

Прокомментировать сложившуюся ситуацию с передачей документации в Кадастровую палату наша редакция попросила генерального директора ГУП «Камчатское краевое бюро технической инвентаризации» Шестопалова Александра Викторовича.

Корр.: Александр Викторович, с вашего учреждения сняли часть полномочий. В результате выданные собственникам технические паспорта на недвижимость необходимо подтверждать кадастровым паспортом, который готовит Кадастровая палата. Но, как выясняется, в реестре Кадастровой палаты края не числится большая часть недвижимости, принадлежащая камчатцам, которую ваши специалисты по документам обязаны были передать.

А.Ш.: В 2011 году было принято решение по передаче в электронном виде из архива Бюро технической инвентаризации в Кадастровую палату края всей документации, которая касается собственников недвижимости. Понятно, что передача полномочий из одного учреждения в другое влечет за собой определенные сбои в работе. Пострадали, в данном случае, собственники, которые привыкли приходить к нам, а с 1 сентября прошлого года им необходимо ездить в Елизово за каждой бумажкой, или выстоять огромную очередь в «службу одного окна». Я не буду искать крайнего, скажу только, нашей вины в этом нет. За полгода до передачи полномочий, в январе 2012 года, ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» заключило с нашим предприятием договор субподряда по фотографированию или сканированию актуального паспорта. Чтобы было более понятно, поясню: каждый паспорт на недвижимость, находящуюся в собственности, надо расшить, затем отснять на последнюю дату и по мере накопления дел, отправить изготовленные, т.е. сфотографированные техпаспорта в Ростехинвентаризацию края. Они, в свою очередь, всю полученную документацию в электронном виде отправляют в город Красноярск, где также проводится определенная работа, и только после этого, уже в готовом виде, документация возвращается на Камчатку.

Объем подготовительных работ по передаче дел в Кадастровую палату большой, но ту часть, т.е. фотографирование и сканирование, что было нам поручено, мы выполнили. Задержка, предположу, произошла потому, что ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» не рассчитала собственные силы. Но, опять же, скажу, дело это для всей страны новое. И тот объем работ, который свалился на технические службы, не рассчитан на наши коллективы. Значит, надо набирать людей, обучать, а это дополнительные затраты, которые также надо где-то брать. Вы только представьте, каждое дело (техпаспорт) надо вначале расшить, а потом снова сшить, чтобы он имел первоначальный вид. Это сколько людей надо задействовать!

Корр.: Но есть же какой-то выход, чтобы не гонять старых людей по кабинетам?

А.Ш.: Самый приемлемый вариант, на мой взгляд, выдавать кадастровые паспорта на

основании Свидетельства о собственности на недвижимость и технического паспорта, выданного нашим БТИ. Это упростит работу самой Кадастровой палаты и позволит в самые короткие сроки собрать всю информацию о недвижимости, которая находится в собственности. Тот же дом на улице Океанской, который, как оказалось, отсутствует в реестре Кадастровой палаты, не снесен, люди там проживают. Все оригиналы документов у собственников на руках... почему не оформить кадастровый паспорт?

В разговоре с директором Филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» по Камчатскому краю Альбертом Милещенко мы попытались этот вопрос прояснить. К сожалению, Альберт Анатольевич проблемы в многочасовых очередях не видит. Ну, подумаешь, старушка затратит два-три дня, отстояв с 6 утра на морозе очередь за талоном, затем еще 6-7 часов просидит в теплом помещении, дожидаясь, когда ее пригласят к «окну для оформления заявки. Через 10 дней она вновь придет в 6 утра, уже за получением необходимого документа и, если повезет и он будет готов, то получит! А если нет, начинай сначала! Это как же надо не уважать наших стариков, многие из которых прошли дорогами войны, как надо ненавидеть свою работу, чтобы заставлять людей стоять в очереди лишь потому, что специалисты Кадастровой палаты оказались не готовы к серьезной работе. Так что, уважаемые камчатцы, если вы получите уведомление об отказе выдачи кадастрового паспорта, т.к. сведений о вашем доме в едином государственном реестре объектов капитального строительства нет, знайте – это огромная недоработка руководства Кадастровой палаты края. При этом, приоритетной задачей, которую поставили перед специалистами Кадастровой палаты края, было – как можно быстрее минимизировать временный дискомфорт заявителей. Правда, сколько минимизация дискомфорта будет продолжаться, специалисты самой палаты сказать не могут. Пока же подсказываем следующие пути решения проблемы:

- заявитель, (собственник), получивший уведомление об отсутствии сведений о запрашиваемом объекте в реестре, вправе на основании оригинала технического паспорта поставить объект недвижимости на учет. Оригинал технического паспорта сдается в Кадастровую палату. В течение 20 дней специалисты Кадастровой палаты проведут учетные действия, после чего смогут выдать необходимую информацию об объекте;

- заявитель, (собственник), получивший уведомление об отсутствии сведений о запрашиваемом объекте в реестре, может подождать, пока специалисты БТИ ответят на запрос Кадастровой палаты и предоставят недостающую информацию. После этого орган кадастрового учета вносит сведения в реестр и сообщает об этом заявителю по телефону или электронной почте, которые необходимо указывать при подаче заявителем запроса. Предоставление сведений об объектах капитального строительства осуществляется бесплатно;

- объекты капитального строительства – здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства, к таким объектам относятся гаражные боксы, многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома. Киоски, передвижные железные гаражи, навесы являются временными сооружениями и учету в Кадастровой палате не подлежат.

Разъясняем:

- «Технический план» – документ, в котором содержатся сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства, необходимые для

постановки на учет такого объекта. Технический план состоит из текстовой и графической части, в которых указываются индивидуальные характеристики объекта (площадь, этажность, материал стен, жилое/нежилое помещение). В этом документе здание, сооружение, объект незавершенного строительства привязывается к конкретному земельному участку, указываются его координаты. Технический план составляется кадастровым инженером, заверяется его подписью и печатью. До 1 января 2014 года специалисты БТИ также имеют право составлять технический план и технический паспорт;

- «Кадастровый паспорт» - документ, в котором содержатся сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства, необходимые для процедуры государственной регистрации прав собственности. Кадастровый паспорт необходим при каждой сделке с объектом капитального строительства и выдается на указанные объекты с 1 сентября 2012 года Кадастровой палатой.

- «Технический паспорт» – документ, в котором содержится текстовая часть и графическое изображение объекта капитального строительства, без привязки к конкретному земельному участку. Технический паспорт служит основой для составления технического плана. До 1 декабря 2012 года поставить объект капитального строительства на учет можно было на основе технического паспорта (не путать с техпланом).

Порядок разработан на основании части 2.2 статьи 43 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и с целью урегулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (ОКС – объекты капитального строительства).

Есть еще один вариант – подавать на нерадивых специалистов Кадастровой службы в суд. Может быть, эта мера научит их работать.

Нелли БЕРЕЗИНА.