

В сентябре 2012 года был изменен порядок постановки новостроек на государственный учет. В цепочке застройщик-БТИ появилось дополнительное звено – Кадастровая палата. Из-за этого срок получения кадастрового паспорта увеличился на один месяц. Правда, из-за нестыковки в работе госорганов в некоторых случаях постановка объекта на учет внепланово затягивается вплоть до полугода. В Кадастровой палате утверждают, что все дело в ошибках, которые допускает БТИ и кадастровые инженеры. А девелоперы уверены, что проблему можно было бы решить, если бы Кадастровая палата не подходила к ситуации формально. Пока застройщики разбираются с бумажной волокитой, дольщики теряют терпение и деньги. До 1 сентября процедура постановки на госучет выглядела следующим образом: после завершения строительных работ девелоперы обращались к специалистам бюро технической инвентаризации (БТИ) для проведения замеров, на основе которых выдавался кадастровый паспорт. Все процессы происходили внутри одной структуры.

Лариса Ломовцева, специалист отдела продаж Среднеуральской строительной компании: «До сентября 2012 все документы сдавались в одно место – БТИ, а они выдавали кадастровый паспорт на дом. Это занимало не очень много времени – месяц-два со всеми замерами, с получением технической справки. Дольщик в течение недели получал кадастровый паспорт на квартиру и мог регистрировать право собственности».

Изменения произошли в сентябре прошлого года. Тогда начался перевод полномочий по оформлению кадастровых паспортов от БТИ к Кадастровой палате. Период перестроения на новую систему работы длился до Нового года. В течение этих четырех месяцев застройщикам нужно было обращаться для постановки новостройки на государственный учет уже не в БТИ, а Кадастровую палату. Особенность переходного периода заключалась в том, что кадастровый паспорт изготавливался на основе технического паспорта из БТИ. С начала 2013 года оформление кадастрового паспорта стало возможным только на основании более сложного документа – технического плана, который, в отличие от технического паспорта, содержит не только характеристики объекта, но и координаты помещения по контуру здания.

Технический план готовится сотрудниками БТИ или кадастровыми инженерами в течение 20 рабочих дней. С этим документом застройщики отправляются подавать заявление в Кадастровую палату для постановки новостройки на государственный учет. И если в пакете документов застройщика нет ошибок, то кадастровый паспорт новостройки выдается еще через 20 рабочих дней.

Таким образом, процесс получения кадастрового паспорта был удлинен почти на месяц. Новые порядки усложнили жизнь участникам рынка. Для ускорения процесса были даже предприняты попытки найти компромисс с госструктурами.

Переходный период принес неразбериху. Те застройщики, кто по старинке заказал кадастровый паспорт, вместо техплана, узнал о своей ошибке только в Кадастровой палате.

Без права на ошибку

Впрочем, путаница с подготовкой документов после окончания переходного периода была не только у застройщиков. Как выяснилось, БТИ и кадастровые инженеры при оформлении кадастрового плана (который раньше заказывался гораздо реже) допускают ошибки. И сегодня в довольно нервной обстановке эти обстоятельства кажутся застройщикам недопустимыми.

По статистике Кадастровой палаты, каждый пятый пакет документов на учет объектов капитального строительства на основе техплана (в это число входят не только многоквартирные дома) содержит ошибки, без устранения которых постановка на кадастровый учет невозможна.

Как сообщили в городском БТИ, в их ведомстве ошибки бывают, но это происходит менее чем в 10% случаев от общего объема выданных техпланов. При этом, в Свердловской области работают три БТИ – федеральное, областное и городское, а также аттестованы 635 кадастровых инженера (большинство работает в частных компаниях), которые имеют право оформлять технические планы помещений.

Ольга Горностаева, директор ЕМУП «БТИ»:

«ЕМУП «БТИ» в период с декабря 2012 года по июль 2013 года были подготовлены 24 технических плана здания на многоквартирные дома-новостройки для целей постановки их на кадастровый учет. Из них только по двум техническим планам были приняты решения о приостановке кадастрового учета, после внесения изменений в технические планы, которые выполняются в течение 3-5 рабочих дней, многоквартирные дома были поставлены на кадастровый учет».

В основном ошибки носят технический характер. Например, не предоставляются сведения о документах, используемых при подготовке технического плана, или не применяются/применяются неверно условные обозначения, или не указывается ранее присвоенный государственный учетный номер и проч. В некоторых случаях проблема возникает со считыванием технических планов, предоставленных на электронном носителе. Но как бы там ни было, у специалистов Кадастровой палаты нет полномочий на основании некорректного техплана поставить объект на государственный учет.

О том, что в документе есть технические ошибки, застройщики узнают только тогда, когда истекает срок рассмотрения заявки в Кадастровой палате. Через 20 рабочих дней вместо кадастрового паспорта выдается предписание исправить ошибки. БТИ

исправляет ошибки за 3-5 рабочих дня. После этого необходимо повторить попытку постановки на кадастровый учет.

(Не)напрасные ожидания

До момента постановки новостройки на кадастровый учет у покупателей нет возможности начать процедуру оформления права собственности.

Для покупателей процесс сбора документов, необходимых для регистрации права собственности на квартиру, занимает не менее полутора месяцев после постановки новостройки на государственный учет. По новым правилам каждому дольщику теперь необходимо получать техплан (готовится 14 дней) и кадастровый паспорт (готовится 20 рабочих дней) на квартиру.

Некоторые дольщики намерены добиваться компенсации упущенной выгоды в суде, о чем многие сообщают на форумах. Правда, по мнению юристов, выиграть дело в данном случае будет непросто. Хотя бы потому, что дольщики могут предъявлять иски только застройщику, который виновной стороной в данном случае, скорее всего, не является.

□□□□□□□□□□

