



начиная от тонкостей подачи документов, заканчивая сроками их действия и полномочиями заявителей.

Поэтому деятельность органа регистрации прав для заявителей можно представить как айсберг, и сотрудники, осуществляющие прием и выдачу документов на государственную регистрацию и предоставление сведений из ЕГРП, – лишь его верхушка. На этом этапе начинается проверка полноты пакета документов и полномочий лиц, их подающих. Подводная часть айсберга – основная работа, скрытая от заявителей. Она заключается в экспертизе документов и принятии окончательного решения государственного регистратора. Как показывает практика, в целях качественной экспертизы документов и соблюдения установленных сроков регистрации на одного сотрудника, осуществляющего прием документов, необходимо не менее двух специалистов-экспертов и один государственный регистратор. Такова же ситуация и в части кадастрового учета земельных участков. Подготовка межевого плана и сдача его в кадастровую палату не означает автоматическую постановку на учет земельного участка, это становится возможным при соблюдении множества условий, таких, как проверка полномочий заявителя, соблюдения всех требований закона о кадастре и даже правильного исполнения самого межевого плана.

Прием и выдача документов на всех площадках ведется в соответствии с утвержденными графиками работы, которые размещены на информационных стендах и на сайте Управления.

Кроме того, у заявителя есть возможность предварительной записи для подачи документов на государственную регистрацию как лично, так и по телефону. Прием и выдача заявлений и документов от заявителей осуществляется в операционных залах, в этих целях на всех площадках Отдела оборудовано 18 рабочих мест.

**СПРАВКА.**  
Чтобы граждане представили объем выполняемой сотрудниками Отдела работы, приведем несколько цифр за декабрь 2010 г. по всем площадкам, расположенным во Всеволожском районе, принято заявлений на государственную регистрацию – 7633, поступило запросов о сведениях из ЕГРП – 1993. Этот объем работы осуществляли всего 67 гос.служащих, из них – только 15 гос. регистраторов. Заявителей обслуживали 18 окон, из них прием на регистрацию прав и запросов сведений из ЕГРП – 13 (по живой очереди – 7, по живой очереди и предварительной записи – 6), на выдачу документов – 5.

Чтобы организовать поток заявителей, на Всеволожской и Токсовской площадках Отдела была введена должность администратора зала, на которого возложены следующие функции: выдача талонов заявителям для подачи документов на государственную регистрацию в окна, работающие в режиме «живой очереди» (только во Всеволожске); общее руководство специалистами на приеме-выдаче и распределение нагрузки по ситуации; оказание консультативной помощи заявителям по вопросам комплектности подаваемых документов, а также по вопросам норм действующего законодательства в сфере регистрации прав; осуществление предварительной записи желающих подать документы на государственную регистрацию лично и по телефону.

На Всеволожской площадке, администратор

начинает выдавать талоны в 9 утра. В зависимости от опыта и квалификации и исходя из сложности пакета документов, подаваемых заявителем, специалисты затрачивают от 20 до 30 минут на одно принимаемое дело. Учитывая количество часов приема в рабочее время, администратор выдает необходимое количество талонов на каждое окно, работающее в режиме «живой очереди». В 13 часов сотрудники, работающие на приеме документов, сообщают администратору, сколько талонов обработали. Оценив ситуацию, а иной раз и проконсультировавшись с руководством отдела, в 14 часов администратор зала может выдавать дополнительные талоны на каждое окно (до обеда подавались документы простые в обработке, кто-то не пришел на подачу по предварительной записи).

С целью увеличения пропускной способности очередей потоки заявителей регулируются и другими способами. Например, установлено ограничение на количество одновременно подаваемых дел – не более чем на 2 объекта недвижимости от физических лиц и не более 5 от юридических лиц в окне предварительной записи.

В понедельник и среду прием осуществляется до 17.00 – среднее количество принимаемых дел по талонам – от 60 до 70, во вторник и четверг прием до 20.00 – принимается от 80 до 110 дел, в пятницу прием до 15.00 – от 40 до 55 дел.

В настоящее время на всеволожских площадках (органа регистрации прав и органа кадастрового учета) используются два варианта выдачи талонов. На Социалистической, 106, – посредством администратора зала, на Шишканя, 4-А, – при помощи системы электронной очереди. Принцип работы у них один – рассчитать, сколько дел может принять один сотрудник в течение рабочего дня. Необходимо отметить, что человеческий фактор имеет плюсы, так электронике не по силам консультативная помощь, которую оказывает администратор зала. Ведь именно он может сказать, а стоит ли вообще брать талон на текущий день или необходимо привести сдаваемые документы в соответствие с юридическими нормами или перераспределить нагрузку между специалистами на приеме.

Тем не менее электронная очередь, похоже, позволила частично решить проблему наплыва посетителей на площадке, размещающейся на Шишканя, 4-А. Как, впрочем, и введенные там ограничения на прием документов. По одному талону можно подать не более двух межевых планов; специальное окно обслуживает только землеустроители, которые могут сдавать одновременно не более шести пакетов документов.

– Ата Атаевич, складывается впечатление, что для приема документов от такого огромного количества собственников, проживающих на территории района, попросту не хватает сотрудников. Как у вас обстоят дела с кадрами?

– Штат Отдела по всем четырем площадкам составляет 83 человека. В результате реорганизации мы потеряли часть сотрудников. В августе у нас было 17 вакансий. В Сертолово вообще оставался один сотрудник – заместитель начальника отдела. За прошедшие пять с половиной месяцев ситуация улучшилась: в Отделе не хватает 8 человек. В настоящее время на Всеволожской площадке работает 36 человек. Но проблема даже не в том, что штат не укомплектован полностью, а в том, что не хватает подготовленных специалистов. Квалифицированные юристы находят себе работу в коммерческих структурах, наша заработная плата их не устраивает. А вновь принятых людей без опыта работы приходится специально обучать. За это

время удалось найти только трех подготовленных специалистов – сотрудников бывших Всеволожского и Сертоловского отделов, которых руководство отдела просто уговорило вернуться.

В декабре Управление проводило конкурс на замещение вакансий. Желающих участвовать в конкурсе и работать во Всеволожске не было, в отдел кадров обратился лишь один человек и тот не явился на конкурс.

В сентябре 2010 года два специалиста отдела прошли специальный курс обучения, по окончании которого они получили статус государственного регистратора, но нам необходимо еще как минимум столько же, в первую очередь, на Сертоловскую площадку.

Чтобы увеличить пропускную способность Отдела во Всеволожске, мы могли бы и сейчас открыть дополнительные окна, но тогда мы просто «захлебнемся» в объеме принятых дел и будем нарушать сроки, установленные законодательством. В Сертолово дополнительные окна невозможно открыть из-за нехватки площадей.

– Что планируется в ближайшей перспективе внедрить в районе с целью повышения качества услуг, уменьшения очередей, одним словом, сделать их фактически доступными для населения?

– Прежде всего, хотелось бы отметить особое положение Всеволожского района как в регионе, так и в РФ. Природные условия, климат, близость к такому мегаполису, как Санкт-Петербург, наличие достаточно развитой инфраструктуры, разветвленной сети дорог, – все это делает район наиболее привлекательным в Ленинградской области с точки зрения инвестиций и развития крупного бизнеса; создания ряда спортивных и курортных зон; массового строительства более дешевого жилья, вплотную прилегающего к Петербургу; массовая коттеджная застройка в получасовой езде от города и, самое главное, – наличие многочисленных садовых и дачных некоммерческих товариществ, которые продолжают образовываться.

К примеру, по состоянию на начало 2010 года в органе кадастрового учета имелись сведения примерно о 880 СНТ и ДНП, к концу года их численность составляла около 900. По сведениям администрации района, это наибольшая плотность на административную единицу районного уровня во всей России.

В период с августа по декабрь 2010 года только во Всеволожске Отдел провел регистрационные действия более чем на 1800 квартир на первичном рынке в многоквартирных домах; осуществил регистрацию прав на более чем на 1500 земельных участков в результате раздела больших массивов земель под образуемые СНТ, ДНП и коттеджные поселки.

Кроме того, ажиотаж вокруг нашей службы косвенно создает актуальность темы приватизации, подогретой «дачной амнистией» и постоянно переносимыми сроками ее окончания, часто меняющимся законодательством. Так, в декабре 2010 года все торопились сдать в кадастровую палату межевые планы, изготовленные лицами, считающимися кадастровыми инженерами, в связи с тем, что с 1 января 2011 года свою деятельность по описанию земельных участков имеют право осуществлять только аттестованные кадастровые инженеры. В январе Минэкономразвития РФ установило переходный период до 1 сентября 2011 года, тем самым,

разрешив принимать «старые» межевые планы.

(Функциям кадастровых инженеров будет посвящена отдельная публикация. – Ред.)

Мы признаем, что «один из узких участков» в работе органов кадастрового учета и регистрационного органа – это большое количество желающих сдать документы на кадастровый учет и государственную регистрацию прав, однако хотелось бы, чтобы все различали термины «списки» очередников и фактически существующие «живые» очереди. Необходимо понимать, что на манипулировании этими двумя понятиями всегда кому-то выгодно наживаться, искусственно формируя мифические «списки из тысяч очередников», вводя в заблуждение граждан.

Между тем Всеволожский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области планирует реализовать следующие мероприятия с целью повышения качества и доступности предоставляемых населению государственных услуг: в феврале 2011 года в операционном зале откроется еще одно окно по приему документов на государственную регистрацию исключительно от участников долевого строительства в многоквартирных домах.

При получении соответствующего оборудования планируется установка системы электронной очереди – АСВЗ (как на Шишканя, 4-А). Ее использование позволит заранее определять количество заинтересованных лиц, которые могут быть обслужены в приемные часы специалистами, принимающими заявления и документы на государственную регистрацию прав. Это даст возможность избежать излишнего скопления посетителей в операционном зале, а также поможет заявителю планировать свой день и подходить для подачи документов в строго определенное время, указанное в талоне, выдаваемом системой.

Рассматривается вопрос об открытии еще одного окна, работающего исключительно в формате «единого окна» при условии дополнительного трудоустройства сотрудников в отдел.

Достигнута договоренность со Сбербанком РФ об установке платежных терминалов во Всеволожске по адресам: ул. Социалистическая, д. 106, и ул. Шишканя, д. 4-А.

Необходимо добавить, что существует еще два способа подачи документов. Первый из них больше интересует крупных собственников земель и организаций, осуществляющих строительство многоквартирных домов – использование системы принятия документов на государственную регистрацию объектов недвижимости посредством программного модуля предварительной подготовки данных (ИС ППД). Пока использование этой системы находится в стадии тестирования в Управлении. Это нововведение позволяет упростить и ускорить процедуру приема документов. Второй – это направление запросов посредством электронной почты с использованием электронно-цифровой подписи.

– Наших читателей наверняка заинтересует информация о контактных данных всех граждан руководством отдела. Как вы работаете?

– Руководство Всеволожского отдела Управления Росреестра по Ленинградской области и Всеволожского филиала ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Ленинградской области осуществляют личный прием граждан по следующему графику, который, к слову сказать, размещен на информационных стендах всех площадок отдела:

По вопросам государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним		
Начальник отдела Овезбердыев Ата Атаевич	г.Всеволожск, ул.Социалистическая, д. 106	Вторник, с 14.00 до 18.00
Заместитель начальника отдела Захарова Наталья Сергеевна	г.Всеволожск, ул.Социалистическая, д.106	Четверг, с 14.00 до 18.00
Заместитель начальника отдела Тимофеев Андрей Федорович	г.п.Токсово, ул.Привокзальная, д.16-А	Четверг, с 14.00 до 18.00
Заместитель начальника отдела Травина Галина Николаевна	г.Сертолово, ул.Центральная, д. 1	Четверг, с 14.00 до 18.00
По вопросам государственного кадастрового учета, государственного земельного контроля, государственной кадастровой оценки, вопросам землеустройства		
Начальник отдела Овезбердыев Ата Атаевич	г.Всеволожск, ул.Социалистическая, д. 106	Пятница, с 11.00 до 13.00
Заместитель начальника отдела Ковыляк Сергей Михайлович	г.Всеволожск, ул.Шишканя, д.4-А	Понедельник, с 14.00 до 18.00
По вопросам государственного кадастрового учета		
Заместитель начальника филиала кадастровой палаты Морсков Дмитрий Геннадьевич	г.Всеволожск, ул.Шишканя, д.4-А	Понедельник, с 14.00 до 18.00
Телефоны Всеволожского отдела:		
г.Всеволожск, ул.Социалистическая, д. 106	Администратор зала. Предварительная запись, консультации	т. 8 (813-70) 31-083
	Секретарь. Запись на личный прием	т. 8 (813-70) 38-507
г.п.Токсово, ул.Привокзальная, д.16-А	Администратор зала Предварительная запись, консультации Запись на личный прием	т. 8 (813-70) 57-237
г.п.Сертолово, ул.Центральная, д. 1	Предварительная запись Запись на личный прием	т. 8 (812) 593-37-76
г.Всеволожск, ул.Шишканя, д. 4-А	Запись на личный прием	т. 8 (813-70) 34-563