



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59а, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 2468
от «20» 11 2020г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»
по Республике Татарстан

Об ошибках, выявляемых автоматически
ПК ФГИС ЕГРН

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас о том, что состоялось совместное совещания Управления Росреестра по РТ, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ и СРО АКИ «Поволжье» по вопросам снижения приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета, отказов и возвратов без рассмотрения заявлений. Участниками совещания были рассмотрены многие ошибки, появившиеся после введения программного комплекса «Федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости» (далее – ПК ФГИС ЕГРН), при осуществлении пространственного анализа по заявлениям о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и ГРП). Сообщаем Вам решения, принятые на совещании.

1. Ошибка: «Обнаружена область чересполосицы с ЗУ «16:ХХ:ХХХХХХ:ХХ». Буферная зона чересполосицы: 5 м» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Смежные границы».

Согласно п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной п. 3 ч. 1 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)

правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся смежными согласно сведениями ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

При осуществлении ГКУ и ГРП (постановка, учет изменений), ПК ФГИС ЕГРН отображает указанную ошибку в отношении смежных земельных участков.

Решили:

Выявление указанной ошибки в отношении смежного земельного участка при ГКУ и ГРП не влечет приостановление осуществления ГКУ и (или) ГРП, за исключением выявления чересполосицы в соответствии с требованием ЗК РФ в отношении образуемого земельного участка.

2. Ошибка: «Объединение образующихся объектов не совпадает с объединением исходных» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Совпадение образующихся объектов с предыдущими». То есть, границы образуемого земельного участка (при объединении, перераспределении, разделе) не соответствуют границам исходного земельного участка (не доходят до границ исходного земельного участка или переходят такие границы).

Действующим законодательством, не установлены допустимые критерии определения пересечения границ земельных участков и порядок использования предельной допустимой погрешности положения характерных точек границ земельного участка для установления факта пересечения границ земельных участков.

В программных комплексах, в которых кадастровые инженеры осуществляют подготовку координат для последующего внесения их в межевой план, координаты рассчитываются с точностью выше 0,01 м, а согласно требованиям п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Приказ №921) координаты характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) включаются в межевой план с округлением до 0,01 м.

При округлении координат и последующем их внесении в ПК ФГИС ЕГРН выявляются незначительные несоответствия образуемых земельных участков, границам исходных земельных участков, пересечения земельных участков между собой.

В соответствии с письмом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан от 05.06.2014 г. №6911-12, в случае если исходный земельный участок является уточненным и имеет по сведениям ЕГРН пересечения с границами смежного участка в пределах допустимой погрешности, рекомендовано включать в межевой план на образуемые земельные участки каталог координат с устранением данных пересечений.

Решили:

1. Допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП в отношении земельных участков, образованных из других земельных участков, в случае если границы образуемых земельных участков не доходят (или переходят) границы исходного земельного участка, но не более чем на 0,01 м, при условии, что пересечения с другими земельными участками отсутствуют.

2. Допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП в отношении земельных участков, образованных из других земельных участков путем объединения или перераспределения, если расстояние между границами исходных земельных участков не превышает 0,01 м.

3. Допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП в отношении земельных участков из других земельных участков, если исходный земельный участок является уточненным и имеет по сведениям ЕГРН пересечения с границами смежного участка в пределах допустимой погрешности, при включении кадастровым инженером в состав межевого плана на образуемые земельные участки каталога координат с устранением данных пересечений.

3. Пересечение границ смежного земельного участка к уточняемому земельному участку с границами иных земельных участков. Ошибки: «Обнаружены точки [XXX.XX, XXX.XX] Смежного ЗУ ХХ:ХХ:ХХХХХХ:ХХ в обращении КУВД-001/2020-XXXX по сведениям из Межевого плана, расположенные в границах проверяемого ЗУ», либо «Обнаружены точки [XXX.XX, XXX.XX] Смежного ЗУ ХХ:ХХ:ХХХХХХ:ХХ, расположенные в границах проверяемого ЗУ» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Пересечение границ земельных участков».

Законом о регистрации не установлено, что наличие пересечений границ земельных участков, не имеющих общих частей границ (не смежных) с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений данного земельного участка в связи с уточнением местоположения границ его грани или внесению изменений в сведения ЕГРН о смежном земельном участке (письмо МЭР России от

23.06.2014 г. №Д23и-2144).

Решили:

Наличие пересечений границ смежного земельного участка к объекту кадастровых работ с границами иных земельных участков не является причиной для приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП, за исключением случая, когда по обращению уточняются все границы смежного земельного участка (не только общие с объектом кадастровых работ).

4. Ошибка: «Точка [XXX.XX, XXX.XX] не совпадает с точкой [XXX.XX, XXX.XX] ЗУ ХХ:ХХ:ХХХХХХ:ХХ» при проверке в карте ФГИС ЕГРН «Равенство координат смежных ЗУ», то есть ФГИС ЕГРН осуществляет проверку всех границ смежного земельного участка на предмет совпадения координат характерных точек с иными, смежными к нему земельными участками (не с объектом кадастровых работ).

Согласно ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации, при ГКУ и (или) ГРП в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и (или) площади указанных смежных земельных участков.

При этом согласно разъяснениям Минэкономразвития России, изложенным в письме от 06.11.2018 г. №32226-ВА/Д23и, изменения могут касаться не только тех частей границ, которые являются общими с уточняемым земельным участком, но и иных частей границ смежного земельного участка. Вместе с тем, объем вносимых изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков не ограничен, данный вопрос решается кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ исходя из условий договора подряда и конкретных обстоятельств.

Решили:

При уточнении части границы земельного участка, смежного к объекту кадастровых работ, проверка на соответствие (равенство) координат характерных точек иных границ смежного земельного участка (не общих с объектом кадастровых работ) с границами иных земельных участков не осуществляется.

При уточнении всех границ земельного участка, смежного к объекту кадастровых работ, осуществляется проверка на соответствие (равенство) координат характерных точек иных границ смежного земельного участка (не общих с объектом кадастровых работ) с уточненными границами иных земельных участков.

5. Пересечение границ земельного участка, об учете которого представлено заявление, с границами смежного земельного участка. Ошибка «Обнаружены точки [XXX.XX, XXX.XX] Смежного ЗУ ХХ:ХХ:ХХХХХХ:ХХ, расположенные в границах проверяемого ЗУ» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Пересечение границ земельных участков»..

Во ФГИС ЕГРН при проведении форматно-логического контроля, проверка на пересечение осуществляется следующим образом: в случае если на границе (линии) смежного с образуемым или уточняемым земельным участком **имеется** поворотная точка (узел) по сведениям ЕГРН, а в межевом плане такая точка отсутствует, то при проверках фиксируется пересечение границ, независимо от размера такого пересечения (даже 1 мм).

В соответствии с п. 34 Приказа №921 координаты характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) включаются в межевой план с округлением до 0,01 м, тогда как в программных комплексах, в которых кадастровые инженеры осуществляют подготовку координат для последующего внесения их в межевой план, координаты рассчитываются с точностью выше 0,01 м.

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 05.05.2017 г. №Д23и-2612, характерные точки образуемого или уточняемого земельного участка должны соответствовать характерным точкам границ смежного уточненного земельного участка.

Решили:

- В случае если на границе (линии) смежного с образуемым или уточняемым земельным участком **имеется** поворотная точка (узел) по сведениям ЕГРН, необходимо повторять поворотную точку от смежного земельного участка с уточненными границами в границах образуемого или уточняемого земельного участка от смежного земельного участка, даже если этой поворотной точки (узла) не было в границах исходного земельного участка. При этом, согласно письму Минэкономразвития России от 05.05.2017 г. №Д23и-2612, координата общей поворотной точки должна быть абсолютно одинаковой (один в один).

- В случае если на границе (линии) смежного с образуемым или

уточняемым земельным участком **отсутствует** поворотная точка (узел) по сведениям ЕГРН, то по сведениям межевого плана пересечение границ таких земельных участков, согласно п.34 Приказа №921, не может превышать 0,01 м;

- В случае если между границами смежного земельного участка с неуточненными (декларированными) границами и границами образуемого или уточняемого земельного участка будет расстояние, то «подтягивать» к границам смежного земельного участка границы уточняемого или образуемого земельного участка не требуется. Так как письмом Минэкономразвития России от 05.05.2017 г. №Д23и-2612 установлено требование к идентичности координат характерных точек границ земельных участков только в отношении уточненных смежных земельных участков. В связи с этим, объем вносимых в межевой план сведений, в том числе, в части уточнения части границы смежного декларированного земельного участка, определяется кадастровым инженером в каждом конкретном случае индивидуально. В случае внесения изменений в границы смежного земельного участка, необходимо руководствоваться абзацами выше.

6. Системное сообщение: «Геометрия изменяемого объекта в плане не совпадает с хранимой в БД для «16:XX:XXXXXX:XX».

Данная ошибка возникает при проверке документов на ГКУ изменений земельного участка в связи с тем, что в межевом плане в разделе SpecifyRelatedParcel в теге OldOrdinate у объекта «16:XX:XXXXXX:XX» указаны координаты, которые отсутствуют в актуальной записи по объекту в сведениях ФГИС ЕГРН.

В силу п. 2 Приказа №921, межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. Согласно п. 21 Приказа №921 межевой план составляется на основе сведений ЕГРН об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, ином объекте, который прочно связан с землей, то есть перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, и (или) сведений об определенной территории, например в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

или уточнения местоположения границ земельных участков.

Решили:

Кадастровым инженерам необходимо использовать актуальные сведения ЕГРН о границах земельного участка и проверять соответствие координат описываемых поворотных точек границ смежного земельного участка этим сведениям в соответствии с требованиями п. 2, 21 Приказа №921.

7. В межевом плане, подготовленном в целях объединения земельных участков, в электронном виде (xml-файле) отсутствует информация о методе определения координат.

Согласно п. 7 и 8 Приказа №921 сведения, подлежащие обязательному включению в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, отличаются от сведений, включаемых в состав межевого плана при иных видах кадастровых работ.

Согласно п. 8 Приказа №921, обязательному включению в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, подлежат следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения об образуемых земельных участках;
- 4) сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;
- 5) Чертеж.

Решили:

В связи с тем, что в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (Survey) межевого плана содержится информация о методе определения координат, и при проведении кадастровых работ по объединению земельных участков, такой раздел не включается в состав межевого плана, информацию о методе определения координат при данном способе образования земельных участков необходимо указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера».

8. Контур блокированного дома выходит за пределы границ соответствующего земельного участка.

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской

Федерации от 29.12.2004 г. жилые дома блокированной застройки – это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Отсюда следует, что смежные контуры блокированного дома должны быть описаны по смежной стене с «равными» значениями координат. Смежные контуры блокированного дома не могут быть описаны координатами на расстоянии друг от друга даже в пределах погрешности (щели между контурами блокированных домов быть не должно).

Для того, чтобы каждый контур блокированного дома был расположен в пределах границ своего земельного участка, необходимо наличие поворотных точек на смежной границе земельных участков, к которым будут «привязаны» контуры объекта капитального строительства.

Решили:

Расстояния между контурами домов блокированной застройки быть не должно. Контур блокированного дома должен быть привязан к существующим поворотным точкам на границе земельного участка. При отсутствии на смежной границе земельных участков поворотных точек, необходимо исправить реестровую ошибку в границах земельных участков (добавить недостающие точки).

9. Уточнение местоположения контура ОКС.

В требованиях к 6-й версии XML-файла, утвержденного приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163, появились новые признаки, позволяющие при уточнении отличать контуры ОКС: новые (NewContour) и существующие (ExistContour).

При уточнении местоположения ОКС, необходимо заполнить координаты для нового контура (NewContour), независимо от того учтен ОКС без координат или имеется существующий контур у ОКС.

Если необходимо добавить новый контур к существующему или изменить у существующего контура координату, то при подготовке технического плана для существующего контура не требуется заполнять ветку ExistContour. Также не требуется «ликвидировать» существующий контур и границы по сведениям ЕГРН (использовать элемент для удаления DeleteAllBorder).

Решили:

При уточнении местоположения контуров ОКС необходимо описать

полностью все контуры объекта как «новые» (заполняется только раздел NewContour). Не требуется загружать существующий контур (заполнять раздел ExistContour) и «ликвидировать» границы по сведениям ЕГРН (заполнять раздел DeleteAllBorder).

10. Дата составления документа, содержащего сведения о пунктах геодезической основы, раньше даты начала кадастровых работ (даты договора).

В качестве исходных документов в межевых и технических планах кадастровый инженер указывает реквизиты Выписки о пунктах ГГС или ОМС (далее – Выписка). Данная Выписка выдается на срок использования исходя из потребности заявителя в их использовании (Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 №262 «Об утверждении Правил предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе правил подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов»). Кадастровый инженер, как правило, осуществляет кадастровую деятельность в пределах определенного района и поэтому заказывает один раз Выписку о пунктах ГГС или ОМС, расположенных в пределах интересующей территории. Таким образом, кадастровый инженер имеет в распоряжении Выписку до заключения договора на выполнение кадастровых работ. Также кадастровый инженер может запросить Выписку на интересующие его пункты ОМС или ГГС, расположенные на иной территории, после заключения договора на выполнение кадастровых работ.

Выписка кадастровому инженеру необходима для обследования состояния пунктов ГГС или ОМС. Соответственно, дата составления Выписки не может быть позднее даты обследования пунктов ГГС (ранее кадастровым инженерам направлялось письмо СРО АКИ «Поволжье» № 90 от 17.01.2020г. с указанными пояснениями).

Вместе с тем в соответствии с письмом Минэкономразвития от 13.09.2019 г. №19/1-00686/19, дата обследования состояния наружных знаков не может быть ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Решили:

Выписка о пунктах ГГС или ОМС может быть получена до и после заключения договора на проведение кадастровых работ (даты договора), но дата Выписки не может быть позднее даты обследования пунктов ГГС.

При этом дата обследования состояния наружных знаков не может быть

ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

СРО АКИ «Поволжье» также сообщает, что решения данного совещания также доведены до сведения регистраторов и специалистов кадастровой палаты и будут применяться на всей территории Республики Татарстан. В случае получения замечаний от Управления Росреестра по РТ, которые не соответствуют решениям, содержащимся в данном письме, необходимо связаться с государственным регистратором прав посредством электронной почты, отправив письмо по следующему образцу:

Например, «Согласно пункта 3 письма СРО АКИ «Поволжье» от 20.11.2020г. №2468 наличие пересечений границ смежного земельного участка к объекту кадастровых работ с границами иных земельных участков не является причиной для приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП, за исключением случая, когда по обращению уточняются все границы смежного земельного участка (не только общие с объектом кадастровых работ).

В представленном межевом плане уточняется только часть границы смежного земельного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:XX и он пересекает границы иных земельных участков с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:XX по несмежным с объектом кадастровых работ границам, которые не уточняются мной. Прошу провести кадастровый учет».

Учитывая особую значимость и новизну данной темы, большое количество подобных ошибок, убедительно просим Вас **подробно и вдумчиво ознакомиться** с вышеизложенной информацией и учитывать ее при подготовке межевых и технических планов. Она позволит Вам **свести к минимуму** данные проблемы.

Кроме того, рекомендуем проявлять **внимательность** при подготовке кадастровых документов и не допускать ошибок технического характера.

Исполнительный директор



В.П. Савельев