



Вопросы кадастровых инженеров, возникающие при подготовке документов на государственный кадастровый учет

Докладчик:
начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Мифтахова Аделя Ринатовна

17 марта 2023 год



XML-схемы, используемые для формирования XML-документов:

- » межевых планов;
- » технических планов;
- » актов обследования;
- » деклараций об объектах недвижимости.



XML-схема межевого плана

09 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0341 от 16.09.2022г.) считается введенной в действие **16.11.2022г.**

Однако, на сегодняшний день, из-за технических неисправностей **необходимо формировать XML-документ межевого плана в 06 версии XML-схемы** (утверждена Приказом Росреестра №П/0159 от 06.04.2016г.).

О возможности использования новой XML-схемы версии 09 (MP_v09_R02), ранее размещенной на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет», будет сообщено дополнительно.



XML-схема технического плана

Новая версия XML-схемы, используемая для формирования XML-документа **технического плана**, на сайте Росреестра еще **не опубликована**. На данный момент времени действует 06 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0163 от 25.04.2019г.)



XML-схема акта обследования

03 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра от 28.10.2022г. №П/0415) считается введенной в действие **28.12.2022г.**

Однако, согласно письму Центрального аппарата Росреестра №18-10520-ТГ/22 от 30.11.2022г., до 1 марта 2023 года подготовка документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений о прекращении существования объекта недвижимости, осуществлялась в XML-схеме акта обследования 02 версии.

На сегодняшний день дополнительных рекомендаций от Центрального аппарата Росреестра о необходимости продолжения использования 02 версии XML-схемы акта обследования не поступало.



XML-схема декларации об объекте недвижимости

Версия XML-схемы, используемая для формирования XML-документа **декларации об объекте недвижимости**, на сайте Росреестра еще **не опубликована**.

XML-схема, используемая для формирования XML-документов, считается введенной в действие по истечении двух месяцев со дня ее размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: www.rosreestr.gov.ru



До ввода в действие новых XML-схем, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», межевой и технический планы **предоставляются в Росреестр** в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем



Сведения, предусмотренные формами и требованиями, утвержденными новыми приказами, но отсутствующие в соответствующих элементах действующих XML-схем, кадастровым инженерам следует указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» (Письмо Центрального аппарата Росреестра №14-5399-ТГ/22 от 29.06.2022г.)



При этом точка зрения СРО АКИ «Поволжье» (поддержанная рядом Управлений Росреестра) остается следующей. В разделе «Заключение кадастрового инженера» нужно указать, что к **XML-документу приложена скан-копия бумажной версии межевого или технического плана**, подготовленная в соответствии с формами и требованиями, утвержденными новыми приказами.

Пересчет координат пунктов ГГС



ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» («Роскадастр») провел работы по уточнению координат всех пунктов государственной геодезической сети из ГСК-2011 в местные системы координат, принятые для ведения ЕГРН.

В результате проведенных мероприятий изменились координаты исходной геодезической основы, относительно которой определяются координаты характерных точек границ (контуров) объектов недвижимости. При этом координаты объектов недвижимости, внесенные в ЕГРН, не пересчитывались (не уточнялись).



«Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» подготовило (совместно с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров) и направило обращение (№ ИСХ-132/23-01-09 от 13.03.2023г.) руководителю Центрального аппарата Росреестра и генеральному директору ППК «Роскадастр». Ждем ответ...



Вопросы по пересчету координат пунктов ГГС

В частности, в указанном обращении содержится информация о необходимости разъяснений относительно дальнейших действий кадастровых инженеров, поскольку большинство из них пользуются сведениями о координатах пунктов ГГС, полученными ранее, то есть еще до уточнения (пересчета).

Например,

- » *Как поступать КИ, у которых договор по предоставлению сведений из ФФПД в части сведений о пунктах ГГС, не истек - заказывать заново или работать по этим предоставленным данным до истечения срока?*
- » *С какой даты полученные ранее кадастровыми инженерами сведения о координатах пунктов ГГС являются неактуальными?*
- » *Возможно ли в данном случае получить выписку с уточнёнными координатами пунктов ГГС на безвозмездной основе?*



21.02.2023г. состоялось совместное совещание Управления Росреестра по Республике Татарстан и СРО АКИ «Поволжье», на котором были получены ответы на некоторые вопросы, касающиеся пунктов ГГС



» Сейчас в Республике Татарстан при подготовке межевых и технических планов **необходимо использование сведений о пунктах государственных геодезических сетей, уточненных относительно ГСК-2011, полученных после 11.07.2022г.**

» В случае возникновения реестровых ошибок только из-за пересчета координат пунктов ГГС, кадастровые инженеры не несут ответственность и информация о таких инженерах в СРО не направляется.

При этом необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» привести подробное обоснование возникновения реестровой ошибки в связи с пересчетом координат пунктов ГГС.

Возможно направление обращения в Управление Росреестра о наличии РО ввиду уточнения координат пунктов ГГС с целью ее исправления.



Использование Выписок о пунктах ГГС, полученных **до 11.07.2022г.**, не является основанием для приостановления ГКУ. Однако, использование таких Выписок на пункты ГГС, в отношении которых было выявлено смещение, впоследствии приведет к реестровым ошибкам. **Информация о кадастровых инженерах, допустивших указанные реестровые ошибки, будет направляться в СРО.**

Особенно высокий риск в районах РТ, в которых имеется смещение пунктов ГГС с погрешностью больше 0,2 м., а именно: Азнакаевский, Аксубаевский, Алексеевский, Алькеевский, Бавлинский, Балтасинский, Зеленодольский, Кукморский, Лаишевский, Лениногорский, Новошешминский, Нурлатский, Пестречинский, Рыбно-Слободский, Спасский, Черемшанский, Чистопольский, Ютазинский р-ны.

В других районах Республики Татарстан смещения пунктов ГГС меньше указанной погрешности.



Предлагаем Вам использовать пункты сетей дифференциальных геодезических станций и одиночных базовых станций, официально зарегистрированные в Вашем регионе, при выполнении кадастровых работ.

Рекомендации о корректном заполнении разделов межевых (технических) планов при использовании сетей дифференциальных геодезических станций и одиночных базовых станций содержатся в письме СРО АКИ «Поволжье» №3764 от 23.11.2022г.



О реестровых ошибках

Неточности в сведениях ЕГРН могут выявить



Орган регистрации прав

Выявление и исправление реестровых ошибок начато в 2021 году в рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных».



Собственники объектов недвижимости, кадастровые инженеры

Собственник объекта недвижимости может обратиться за исправлением ошибки к кадастровому инженеру, который ее допустил, или к иному кадастровому инженеру.



О реестровых ошибках

СРО АКИ «Поволжье» обращает внимание, что для кадастровых инженеров, в результате ошибочных действий которых возникли реестровые ошибки, имеются последствия.



КИ может быть привлечен СРО КИ к **дисциплинарной ответственности** (в случае поступления в ее адрес информации о допущенной КИ реестровой ошибке).



КИ может быть **исключен из СРО КИ*** в случае принятия за последние три года деятельности КИ органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН реестровых ошибок.

** Подобных случаев не выявлено*

Причем, при принятии решения о дисциплинарной ответственности кадастрового инженера, не имеет значение, исправлена реестровая ошибка самим кадастровым инженером, допустившим ее, или иным кадастровым инженером.



О реестровых ошибках

При этом возникают случаи, когда кадастровыми инженерами исправляются, в частности, реестровые ошибки, которые были допущены кадастровыми инженерами по причине наличия ошибок в документах, на основании которых был подготовлен межевой (технический) план (например, был неверно указан год постройки объекта).

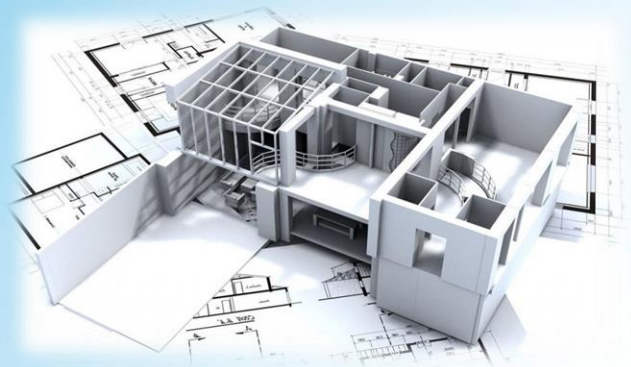
По мнению СРО АКИ «Поволжье», в случае, если реестровая ошибка содержится в документах, направленных или представленных в ОРП иными лицами и (или) государственными (муниципальными) органами в порядке информационного взаимодействия, то ответственность за ее возникновение и внесение в ЕГРН несет лицо и (или) орган, подготовившие данный документ.

Следовательно, данный факт не является основанием для исключения кадастрового инженера из СРО КИ, либо применения иных мер дисциплинарного воздействия.

Технический план, подготовленный в связи с перепланировкой



Подготовка ТП на нежилое здание (помещение) осуществляется на основании Декларации, с приложением технического заключения, подготовленного специалистами по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, либо специалистами по организации строительства.



Заключение члена СРО должно содержать информацию о конкретных видах выполненных работ, позволяющую отнести проведенную перепланировку (переустройство) в нежилом здании (помещении) к числу работ, не затрагивающих несущие конструкции здания, конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности.



Технический план, подготовленный в связи с перепланировкой



Кадастровому инженеру **необходимо проводить полный анализ** пакета документов, подтверждающего, что проводимые **изменения** в нежилых зданиях (помещениях) **не затрагивают** конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Строительство домов на земельных участках лесного фонда



Строительство и эксплуатация жилых (садовых) домов на земельных участках лесного фонда **не допустимы**.

Обращаем внимание, что перечень объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов, утвержден Распоряжением Правительства РФ от 30 апреля 2022 г. №1084-р. СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что вышеуказанный перечень объектов капитального строительства не содержит жилые (садовые) дома.

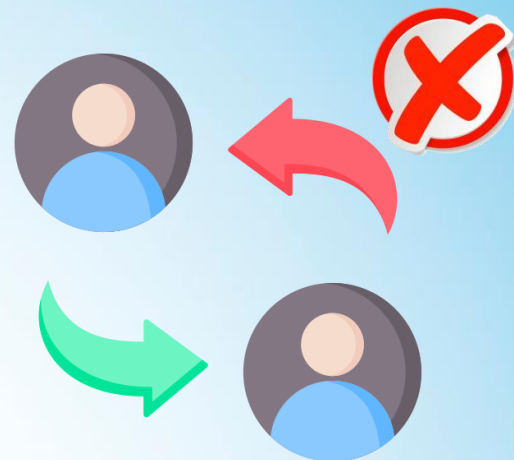


Согласования местоположения границ ЗУ в случае смены собственника смежного ЗУ



Осуществление учетных действий при наличии в акте согласования местоположения границ личной подписи предыдущего правообладателя смежного земельного участка влечет нарушение законных интересов актуального правообладателя этого земельного участка.

Несоответствие сведений о лицах, с которыми осуществлено согласование местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, содержащимся в ЕГРН сведениям об этих лицах, актуальным на момент осуществления учетных действий на основании указанного межевого плана, является основанием для приостановления.



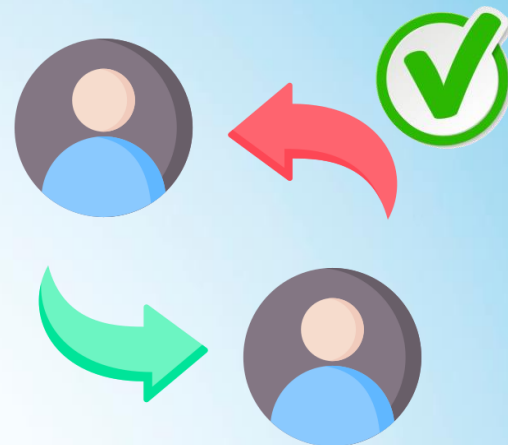
Согласования местоположения границ ЗУ в случае смены собственника смежного ЗУ



» Сейчас

В силу положений частей 11, 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ и части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ согласование границ земельного участка должно осуществляться с лицами, являющимися правообладателями смежных земельных участков на дату проведения согласования.

Осуществление государственной регистрации перехода права на смежный земельный участок в период между согласованием местоположения границ земельного участка и представлением в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.





**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**