



Основные ошибки кадастровых инженеров Республики Татарстан при подготовке межевых планов

Специалист отдела контроля и поддержки
профессиональной деятельности
СРО АКИ «Поволжье»
Краснова Е.О.

Источники получения информации


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)
ДУЛАТ ТЕРКӘУ, КАДАСТР НАМ, КАРТОГРАФИЯ
ФЕДЕРАЛЬ ХЕЗМӘТЕНӘ ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БУЕНА ИДARОС
Адрес: Казань, ул., д. 74, г. Казань, Республика Татарстан, 420054
Тел: (843) 255-24-56, факс: (843) 255-25-88, 255-24-43
E-mail: main-portal@rosreestr.ru
№ 15-25/00458-9
на № _____ от _____
О направлении информации
Уважаемый Вадим Петрович!
В рамках реализации плана мероприятий по снижению количества приостановлений (отказе) при предоставлении государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации недвижимости, утвержденного распоряжением Росреестра № Р/0037/17, в соответствии с пунктом 5 протокола заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества приостановлений (отказе) при предоставлении государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации недвижимости от 26.09.2017 № 6 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан направляет для использования в работе аналитическую информацию о нарушениях кадастровых инженеров, являющихся членами «Ассоциации кадастровых инженеров Поволжья», а также рейтинг кадастровых инженеров за IV квартал 2018 года.
Приложение: в электронном виде
Заместитель руководителя
Зайткова Э.Г.
255-25-24

Исполнительному директору
саморегулируемой организации
«Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»

В.П. Савельеву
np-okirt@mail.ru


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Татарстан»
Дулат теркәу, кадастр һәм картография
Федераль хезмәтенең дулат бюджет оешмасы
Федераль кадастр палатасының Татарстан
Республикасы бүтәче филиалы
Надзорная Кухлякина ул., д. 1, г. Казань, 420054
Тел: (843) 255-25-88, 255-25-98
Факс: (843) 533-18-31
E-mail: info@16.kadamt.ru
ОБЗДЮ 5725/2018, ОГРН 102780485757,
ИНН 7305401340/165943001

Исполнительному директору СРО
«Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»
В.П. Савельеву

№ _____
от _____
О направлении обращения

Уважаемый Вадим Петрович!

В связи с тем, что в соответствии с п. 5 ч. 6 ст. 30 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастровой деятельности) одной из функций саморегулируемой организации (далее - СРО) кадастровых инженеров является контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона о кадастре, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, в соответствии со ст. 8 Федерального Закона от 02.05.2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», перенаправляем обращение гр. _____ для рассмотрения и ответа заявителю в части вопросов, входящих в компетенцию СРО кадастровых инженеров.

Приложение: копия обращения на 2 л. в 1 экз.

Заместитель директора -
главный технолог

Ист. Мисютина Г.А.

А.В. Самойлов


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)
ДУЛАТ ТЕРКӘУ, КАДАСТР НАМ, КАРТОГРАФИЯ
ФЕДЕРАЛЬ ХЕЗМӘТЕНӘ ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БУЕНА ИДARОС
Адрес: Казань, Республика Татарстан, 420054
Тел: (843) 255-24-56, факс: (843) 255-25-88, 255-24-43
E-mail: main-portal@rosreestr.ru
№ 15-25/00458-9
от _____
О направлении информации
Уважаемый Вадим Петрович!
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан направляет Вам сведения о типовых ошибках кадастровых инженеров за 4 квартал 2018г., выявленных в ходе анализа принятых в отношении приостановлений (отказе) в кадастровом учете согласно Протоколу заседания рабочей группы по координации и контролю реализации мероприятий по снижению количества, решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 14.04.2017 г. № 1.
Приложение: на 3 л.
Заместителя руководителя
А.Е. Зайдуллина
Зайткова Э.Г.
255-24-08 (доб. 1862)

Основные ошибки КИ при подготовке МП:

- Некорректное уточнение местоположения границ земельных участков;
- Необоснованное исправление реестровых ошибок;
- Несоблюдение порядка согласования местоположения границ;
- Неверное указание методов определения координат характерных точек;
- Ошибки технического характера.



Некорректное уточнение местоположения границ земельных участков

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется:

- исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок,

При отсутствии такого документа:

- исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется:

- в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке:

- границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Определение местоположения границ ЗУ

ч.10 ст.22 218-ФЗ

В документе, подтверждающем право на земельный участок, есть сведения о местоположении границ?

да

нет

В документе, определявшем местоположение земельного участка при его образовании, есть сведения о местоположении границ?

да

нет

В проекте межевания территории есть сведения о местоположении границ?

да

нет

Местоположение границ земельного участка определяется **исходя из сведений данного документа**

Границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.



Письмо МЭР №ОГ-Д23-4928 от 27.04.2017г.

«...Документами, определявшими местоположение границ ЗУ при их образовании, а также документами, позволяющими подтвердить существование границ ЗУ на местности 15 и более лет, могут быть любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие образование ЗУ или соответственно фактическое местоположение границ ЗУ на местности 15 и более лет...»



Некоторые государственные акты, выданные после 01.01.2000г., не имеют юридической силы

Дәүләт акты халык депутатларының _____ Совет районы	Государственный акт выдан
администрациясе <u>Башлыгының</u> <u>25 июнь 2001 ел</u>	(наименование или Ф.И.О. собственника, владельца, пользователя земли)
(акт бирүче халык депутатлары Советының исеме)	<u>г. Казань, Советский р-н, в сад.т.п. "при Республиканской</u>
<u>номерлы карары нигезендә</u>	<u>санитарно-эпидемиологической станции",</u>
	(земли, его местонахождение или адрес)
	<u>Служба земельного кадастра по г. Казань РТ</u>
(исеме яки жир хужасы жир биләүче, жирдән файдаланучының И.А.Ф., анын адресы)	(наименование органа, выдавшего акт)
<u>Республика санитария-эпидемиологик станция каршындагы бакчачылык</u>	<u>в том, что указанному собственнику, владельцу, пользователю земли</u>
<u>ширкәтенә</u> <u>участогы</u>	<u>постановлением от 25 июня 2001 г. №</u>
<u>бакчачылык</u>	<u>Главы администрации Советского района</u>
(бирелгән жирдән файдалану максаты)	(наименование органа, предоставляющего землю)
<u>очен сызымда күрсәтелгән чикләрдә, барлығы 0.0588 гектар жир буленеп,</u>	<u>предоставляется всего 0.05880 гектаров земель, в том</u>
<u>шул исәптән милеккә — гектар, шуның — гектары</u>	<u>числе в собственность — гектаров, из них бесплат-</u>
<u>тулдурыз, 0.0588 гектары гомерлек мирас биләмәсә итеп, — гектары</u>	<u>но — гектаров, в пожизненное наследуемое владение 0.05880</u>
<u>гектары даими (чикләнгән срок белән) файдалануга бирелә.</u>	<u>гектаров, бессрочное (постоянное) пользование — гектаров</u>
	<u>в границах, указанных на чертеже для</u>
<u>Бу Дәүләт акты ике нөсхәдә төзелеп, беренче нөсхәсә</u>	<u>садоводства</u>
<u>бирелде.</u>	(целевое назначение использования предоставляемой земли)
(исеме яки жир хужасы жир биләүче, жирдән файдаланучының И.А.Ф.)	<u>Настоящий Государственный акт составлен в двух экземплярах,</u>
<u>икенче нөсхәсә Татарстан Республикасының Казан</u>	<u>из которых первый выдан:</u>
(халык депутатлары Советының исеме)	
<u>шәһәрә буенча жир кадастры хезмәтендә</u> <u>саклана.</u>	(наименование и Ф.И.О. собственника, владельца, пользователя земли)
	<u>второй хранится в Службе земельного кадастра по г. Казань РТ</u>
<u>Акт жир биләү һәм жирдән файдалану турында Дәүләт язү</u>	<u>Акт зарегистрирован в книге записей Государственных актов на право</u>
<u>көзгәсәндә № белән теркәлдә.</u>	<u>владения, пользования землей за № от 20 марта 2003 г.</u>
<u>Кушымталар: 1.</u>	<u>Приложения: 1</u>
	<u>Должность</u>
<u>Халык депутатларының</u>	<u>Первый замГлавы администрации Советского</u>
<u>Совет районы администрациясе</u>	<u>района г. Казани</u>
<u>Башлыгының беренче урынбасары</u> <u>Советы роисе</u>	
(Администрация башлыгы)	<u>Гареев Р.П.</u>
<u>Р.П. Гареев</u>	(Ф.И.О.)
(И.А.Ф.)	

Письмо МЭР №ОГ-Д23-4928 от 27.04.2017г.

«...в качестве таких документов, могут быть использованы:

- ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких ЗУ, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;
- материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления;
- документы по территориальному планированию (в т.ч. планшеты) МО (схемы территориального планирования районов, генпланы поселений, генпланы городских округов);
- проекты организации и застройки территории СНТ или огороднического объединения;
- иные документы.

При отсутствии документов или сведений о местоположении границ ЗУ в таких документах, местоположение границ ЗУ определяется:

- с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ ЗУ на местности 15 и более лет...»

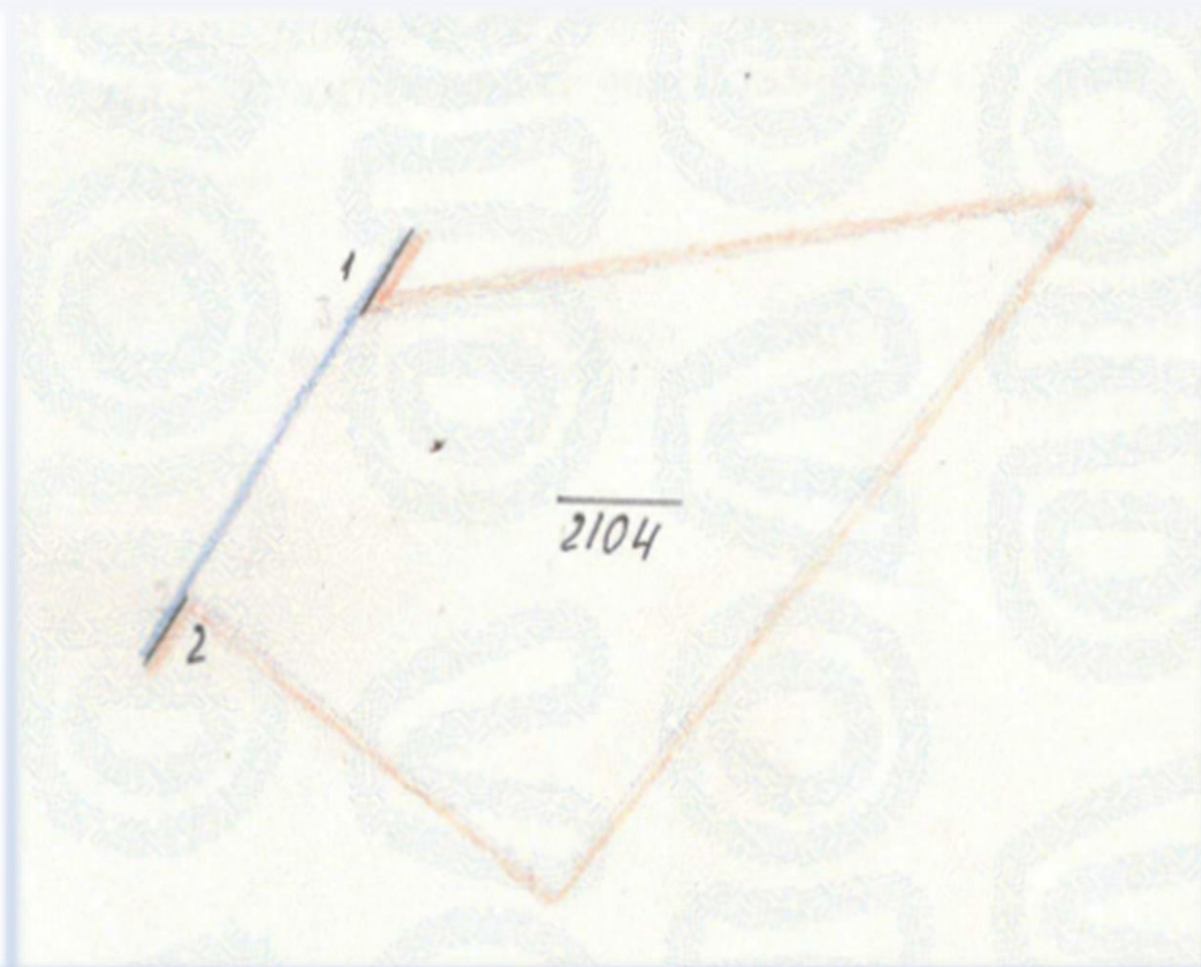
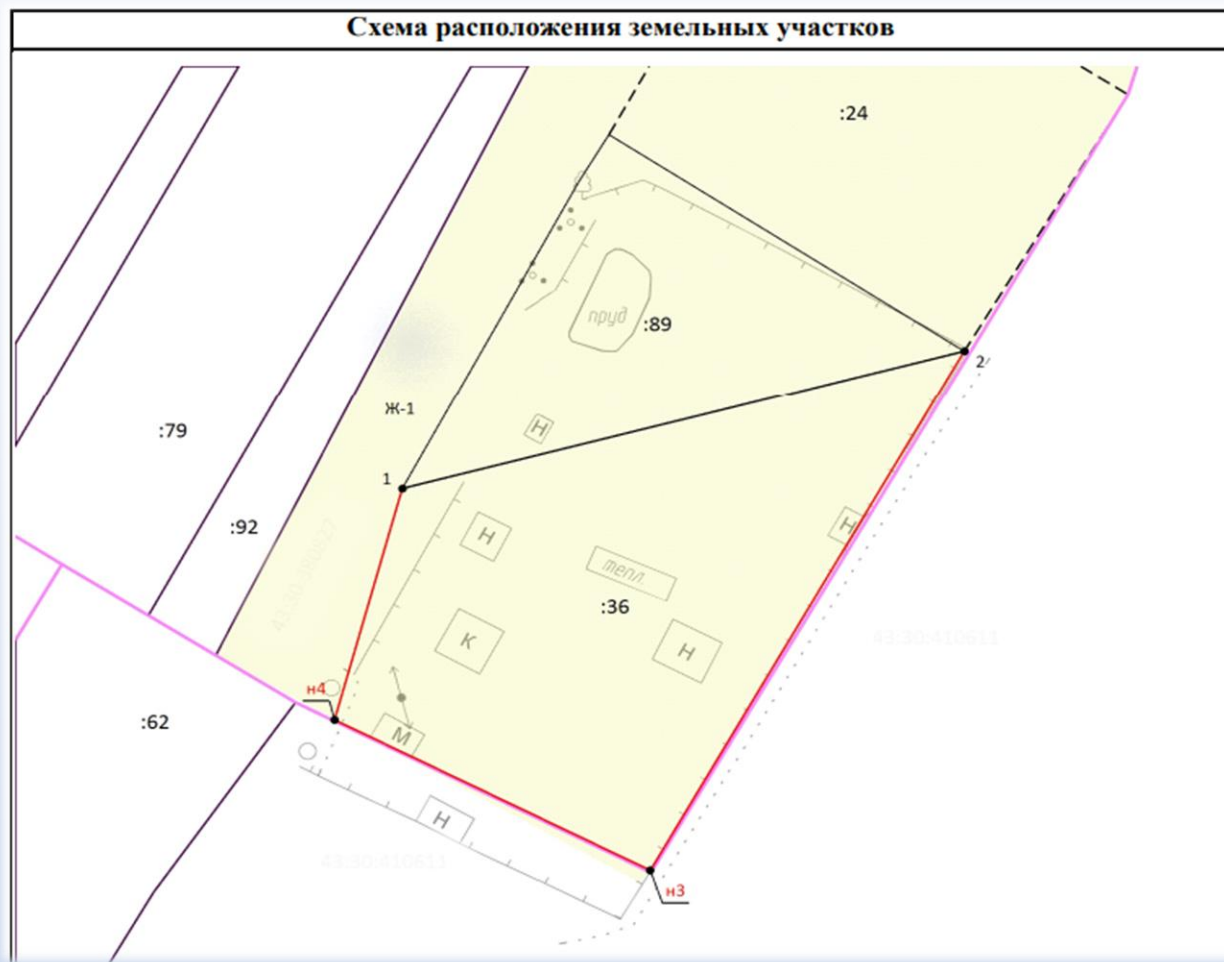
Письмо МЭР №29478-ИМ/Д23 от 27.12.2011г.

«...под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка.

Таким образом, если прежние значения внутренних углов и горизонтальных проложений не изменились, конфигурация земельного участка не считается измененной...»



Некорректное определение местоположения границ



Уточнение местоположения границ

Случаи:

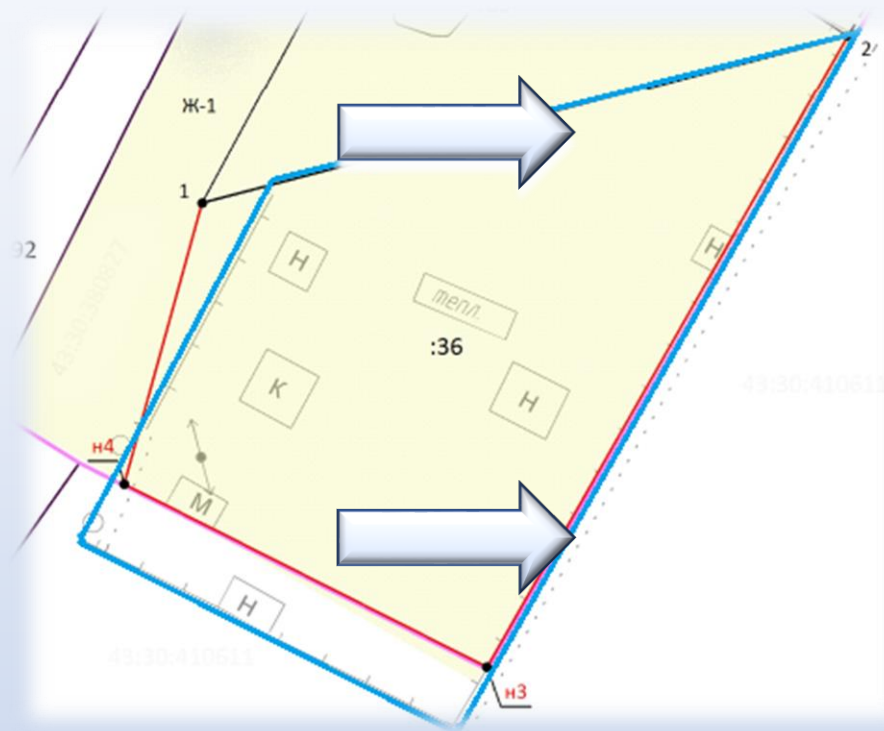
В документах нет границ

или

Границы в документах
совпадают с границами на
местности

Границы в документах **не**
совпадают с границами
на местности

(возможно имеется самозахват
или отличается конфигурация)



Определение
местоположения границ
по фактическим
закрепленным границам*

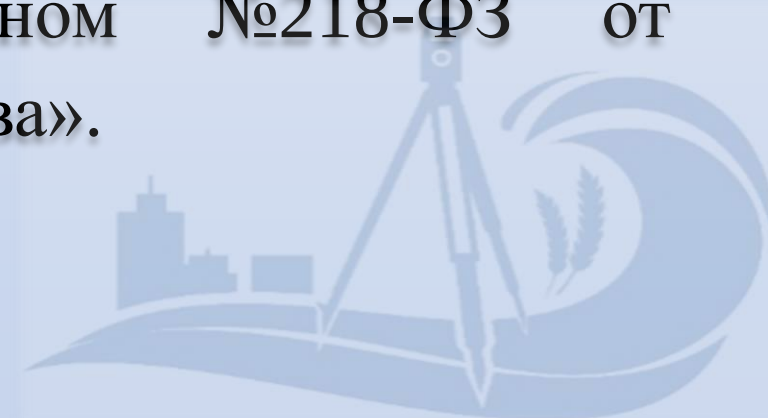
Определение местоположения
границ по временным межевым
знакам, выставленным в
соответствии с документом и
по согласованию с заказчиком
кадастровых работ, **подробное
заключение КИ***

*только в случаях, если площадь ЗУ в результате уточнения увеличивается в допустимых пределах

Необоснованное исправление реестровых ошибок

2. Часть 3 статьи 61 218-ФЗ от 13.07.2015г.

Реестровая ошибка – ошибка, воспроизведенная в ЕГРН, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации права».



Письмо МЭР №32226-ВА/Д23и от 06.11.2018г.

Реестровая ошибка может выражаться в виде:

➤ **пересечения границ земельных участков;**

А также в виде несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка:

➤ **правоустанавливающего документу;**

➤ **документу об образовании земельного участка;**

➤ **фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства – самовольного занятия земель или земельных участков и т.п.**



Исправление реестровых ошибок

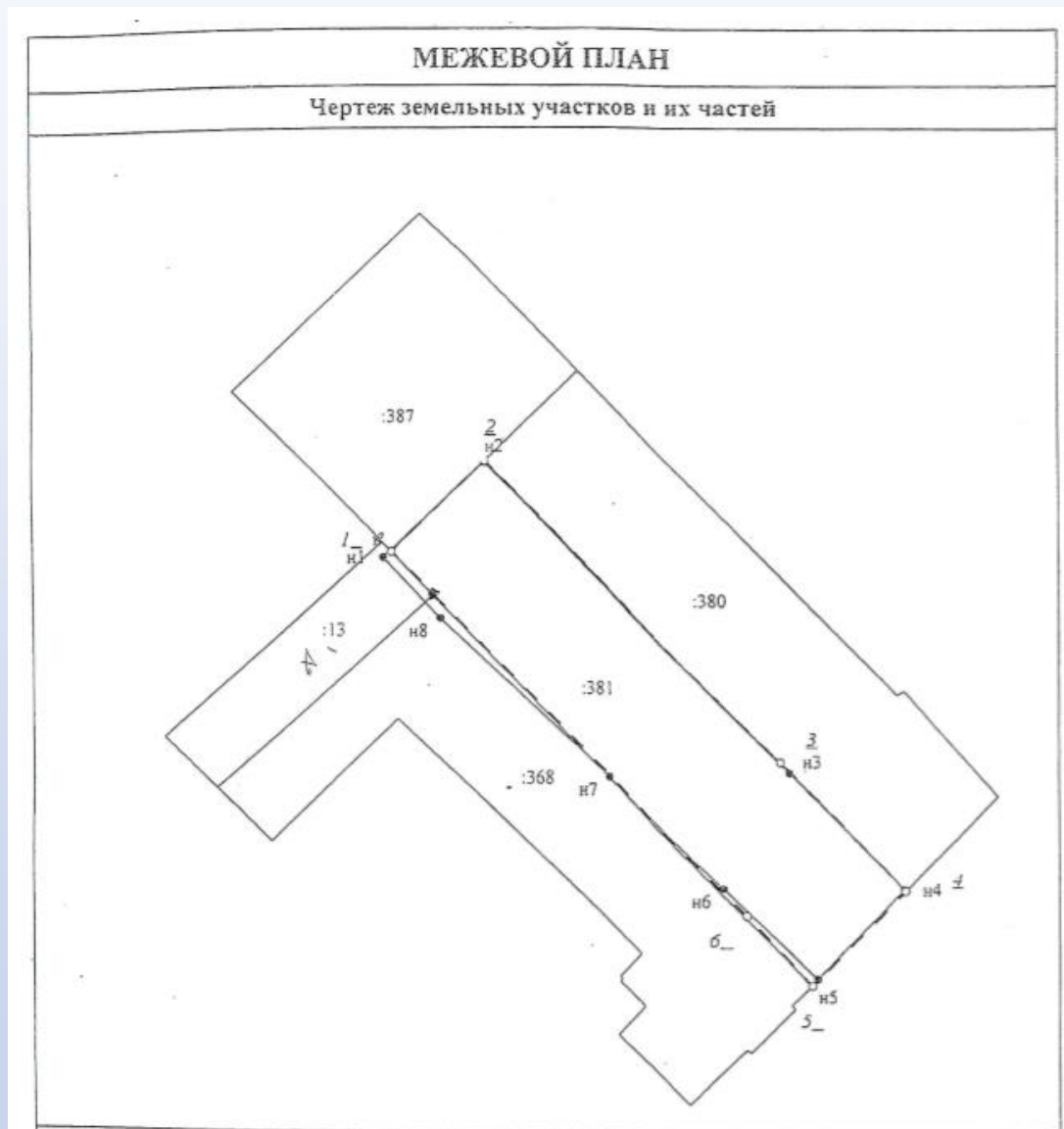
Несоответствие
фактического
расположения ЗУ
сведениям ЕГРН



Реестровая ошибка



Реестровая ошибка или земельный спор?



Пункт 70 Требований к подготовке МП

В разделе «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится **обоснование местоположения уточненных границ земельного участка**, содержащее, например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);
- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности 15 и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического некоммумерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Несоблюдение порядка согласования местоположения границ ЗУ

Несоблюдение порядка согласования

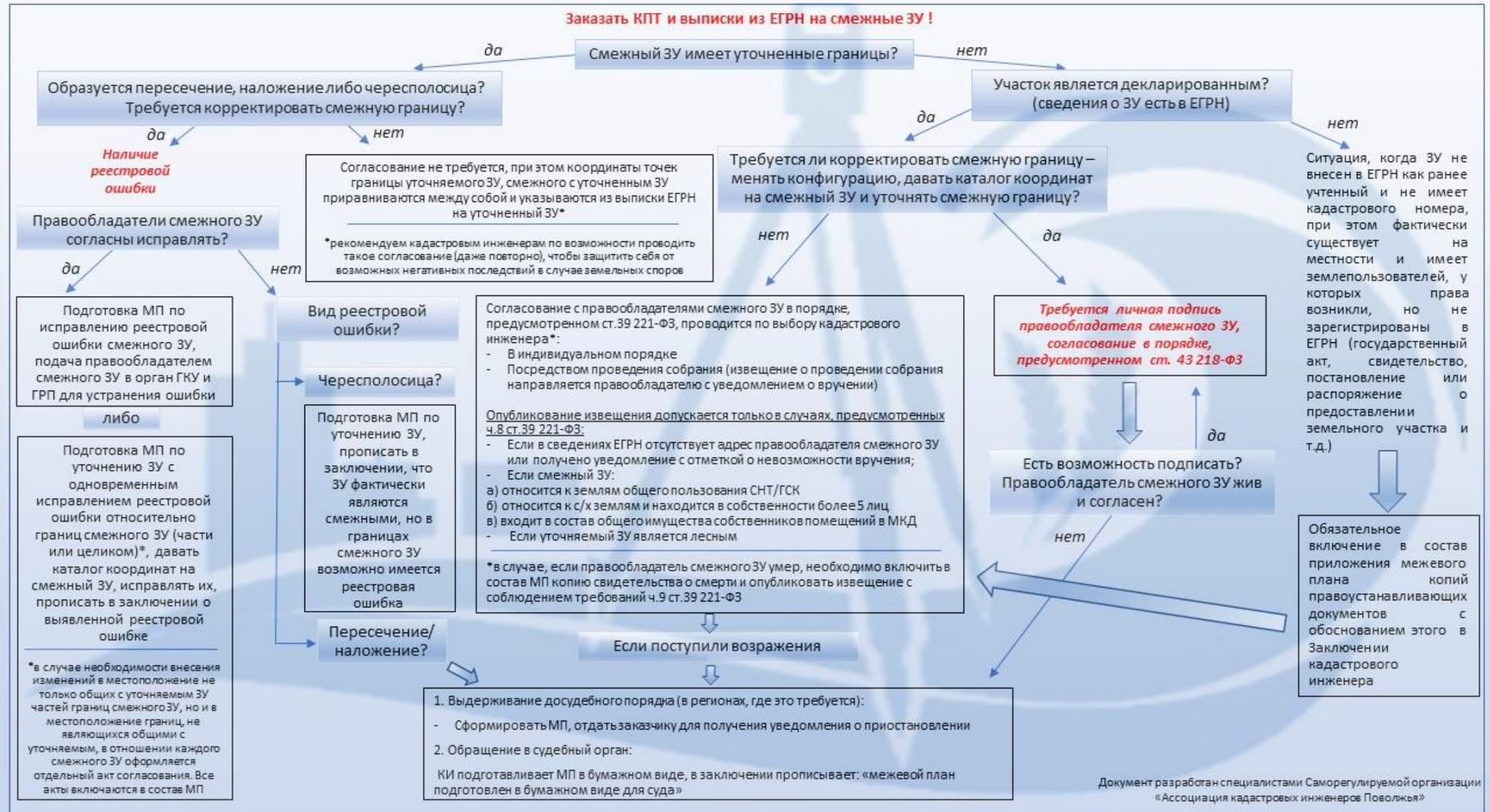
Порядок согласования местоположения границ установлен статьей 39 Федерального Закона №221-ФЗ, особенности также указаны в статье 43 Федерального Закона №218-ФЗ.

Обращаем особое внимание, что **кадастровый инженер обязан:**

- запрашивать выписки из ЕГРН для выявления правообладателей смежных земельных участков;
- **лично** проводить процедуру согласования, а не делегировать данное действие заказчику кадастровых работ;
- проверять полномочия лиц, участвующих в согласовании.



Порядок проведения процедуры согласования границ ЗУ при уточнении местоположения границ ЗУ



Определение лиц, являющихся правообладателями ЗУ, с которыми необходимо согласовать местоположение границ ЗУ

Согласно части 3 статьи 39 221 ФЗ, согласование местоположения границ проводится с лицами на праве:

собственности

Исключение - случаи, если смежные ЗУ находятся в гос. или мун. собственности и предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение (ПНВ), постоянное (бессрочное) пользование (ПБП) либо юр. лицам, не являющимся гос. или мун. учреждениями либо казенными предприятиями, в ПБП

постоянного (бессрочного) пользования

Исключение - случаи, если смежные ЗУ, предоставлены гос. или мун. учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в ПБП

аренды

Только в случае, если смежные ЗУ находятся в гос. или мун. собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет

пожизненного наследуемого владения

Исключений и особых случаев нет

Сведения о правообладателях смежного ЗУ есть в выписке из ЕГРН?

да

нет

Кто является правообладателем?

Юридическое лицо

Физическое лицо

Согласование необходимо проводить с физическим лицом, уполномоченным на проведение согласования (либо его уполномоченным представителем*) на основании документов, подтверждающих эти полномочия, а именно:

1. Внутреннего документа организации о наделении физического лица полномочиями (устав, положение, распоряжение и т.д.), при этом в состав МП необходимо включать копию такого документа

2. Выписки из ЕГРЮЛ

3. Документа, подтверждающего личность

*в случае, если в согласовании участвует уполномоченный представитель (по доверенности, либо исполняющий его обязанности), необходимо также проверить и включить в состав межевого плана документ, подтверждающий его полномочия, и проверить документ, подтверждающий его личность

Совершеннолетний правообладатель

- 1) дееспособный – согласование проводится с таким лицом
- 2) недееспособный – согласование проводится с уполномоченным представителем, с обязательным включением в состав МП документа, подтверждающего его полномочия

Согласование необходимо проводить с таким лицом (проверить документы, подтверждающие личность), либо с его представителем (проверить полномочия)

Правообладателя нет в живых

1. Граница со смежным ЗУ не меняет свою конфигурацию относительно границ, содержащихся в сведениях ЕГРН, внесенных по материалам инвентаризации.

а) В случае, если у наследников нет справки об открытии наследственного дела: В письме Минэкономразвития №ОГ-Д23и-1151 от 09.02.2018г. содержится разъяснение, что допускается опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ в официальном источнике для муниципального образования, с обязательным включением в состав межевого плана копии свидетельства о смерти правообладателя смежного земельного участка и указания в «Заключении кадастрового инженера» реквизитов таких документов с обоснованием опубликования Извещения без его направления заинтересованному лицу.

б) В случае, если у наследников есть справка об открытии наследственного дела: Согласование с наследниками с обязательным включением в состав межевого плана копии справки об открытии наследственного дела.

2. Граница со смежным земельным участком меняет свою конфигурацию относительно границ, содержащихся в сведениях ЕГРН, внесенных по материалам инвентаризации.

Независимо от того, имеется ли у наследников справка об открытии наследственного дела, границу необходимо согласовать лично подписью правообладателя смежного земельного участка по сведениям ЕГРН. Т.к. правообладателя смежного земельного участка по сведениям ЕГРН нет в живых, границу необходимо согласовывать исключительно в судебном порядке.

Несовершеннолетний правообладатель

- 1) до 14 лет – согласование проводится с законным представителем (родителем)
- 2) 14 – 18 лет – согласование проводится самостоятельно, с согласия законного представителя, с обязательным включением в состав МП такого согласия

В обоих случаях состав МП включает копию свидетельства о рождении ребенка

Правообладатель известен и фактически пользуется ЗУ?

да

нет

Правообладатель фактически найден (его права возникли, но не зарегистрированы в ЕГРН), имеет на руках правоустанавливающий документ (гос. акт, свидетельство на землю, выписку из похозяйственной книги и т.д.)

Согласование с таким лицом в порядке, предусмотренном ст.39 221-ФЗ с обязательным включением в состав приложения межевого плана копий правоустанавливающих документов и описанием данной ситуации в Заключении кадастрового инженера

Ситуация, когда правообладатель фактически не найден

Рекомендуется запросить: - материалы инвентаризации в федеральном и (или) региональном фонде данных результатов землеустройства; - сведения о ЗУ в архиве субъекта РФ; - сведения о ЗУ в органе местного самоуправления

Рекомендуется включить в состав межевого плана копии запросов и ответов на эти запросы, после чего указать в акте согласования сведения о правообладателе и опубликовать извещение в газете. Кроме того, рекомендуем отобразить в разделе «Заключение кадастрового инженера» информацию о предпринятых попытках поиска правообладателя.

**Неверное указание методов
определения координат**

Указание в МП методов определения координат

В случае, если границы ЗУ определяются несколькими методами, необходимо указать это в реквизите «Сведения о методах определения координат».

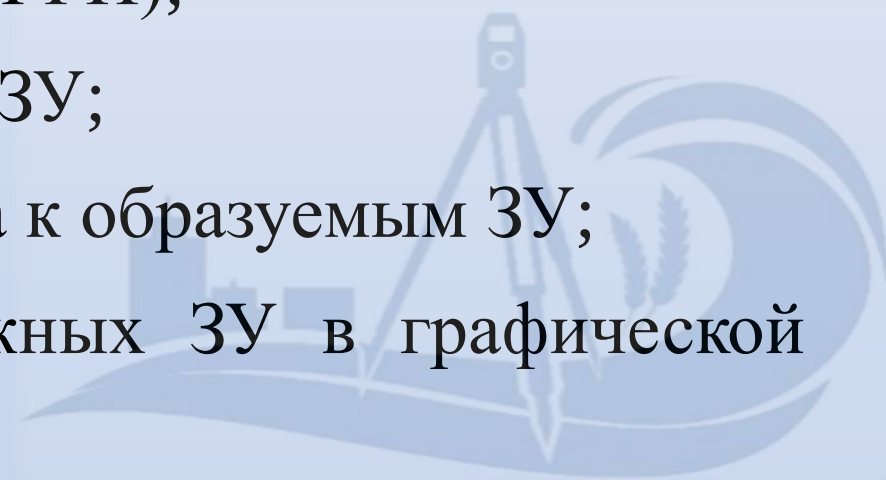
Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1		Иное описание: н39, н40; Метод спутниковых геодезических измерений (определений): н45, н46

При отсутствии технической возможности указания нескольких методов из-за особенностей программного обеспечения, рекомендуем указать «Иное описание», при этом в заключении подробно описать, какие точки какими методами определялись.

Ошибки технического характера

Ошибки технического характера

- Неверное указание кадастровых номеров ЗУ, кварталов, ОКС;
- Неполное указание сведений о кадастровом инженерере (СНИЛС, реквизиты договора подряда, номер в реестре ГРКИ);
- Ошибки пространственного анализа (самопересечение, нетопокорректность, повторяющиеся точки);
- Отсутствие информации о расположенных на ЗУ объектах недвижимости (при наличии информации в ЕГРН);
- Отсутствие сведений о предельных размерах ЗУ;
- Отсутствие сведений об обеспечении доступа к образуемым ЗУ;
- Отсутствие отображения границ всех смежных ЗУ в графической части.



*Пожалуйста, используйте актуальные сведения и
проявляйте **внимательность** при подготовке
документов*



A faint, light blue background illustration. It features a train at the top center, a large compass or divider in the center, and a globe on the right side. There are also some abstract shapes and lines scattered around.

Спасибо за внимание!