



Особенности кадастровой деятельности в отношении земельных участков. Опыт введения ФГИС ЕГРН в Республике Татарстан.

**Начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
*Баширова Алия Маратовна***

Сайты для заказа выписок из ЕГРН

<https://rosreestr.gov.ru/>

ИЛИ

<https://spv.kadastr.ru/>



НЕ рекомендуется при выполнении кадастровых работ использовать ключ доступа для заказа выписок



 **РОСРЕЕСТР**
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Государственные услуги > Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН

Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН

Введите уникальный ключ доступа: - - - -

Ключ доступа имеет формат: 6F9619FF-8B86-D011-B42D-00CF4FC964FF

У уточненного земельного участка площадь указывается с погрешностью



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.07.2020 № 99/2020/338487318			
Кадастровый номер: _____			

Номер кадастрового квартала:	16:14:990169
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Буинский муниципальный район, МО "г Буинск", г Буинск, ул. Ефремова, д. 2 а
Площадь:	20008 +/- 50 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	27081428.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:14:990169:12, 16:14:990169:11, 16:14:990169:10
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:14:990169:7
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Третий признак - столбец «Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м»



Лист № ____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
08.09.2020 № 99/2020/346803120
 Кадастровый номер: _____

Декларированный ЗУ

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат _____
 Зона № _____

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	352598.09	2262327.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	352538.99	2262428.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	352520.83	2262428.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист № ____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
16.07.2020 № 99/2020/338487318
 Кадастровый номер: _____

Уточненный ЗУ

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат _____
 Зона № _____

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	382973.63	1252147.6	данные отсутствуют	0.1
2	382985.02	1252185.94	данные отсутствуют	0.1
3	382977.01	1252188.33	данные отсутствуют	0.1

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393



Приложение
к требованиям к точности и методам определения
координат характерных точек границ земельного
участка, требованиям к точности и методам
определения координат характерных точек
контура здания, сооружения или объекта
незавершенного строительства на земельном
участке, утвержденным приказом Росреестра
от « 23 » октября 2020 г. № П/0393

ЗНАЧЕНИЯ точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность определения координат (местоположения) характерных точек, м	Размер проекции пиксели на местности для аэрофотоснимков и космических снимков, см
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10	5
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20	7
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2 настоящих значений	2,50	35
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50	9
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50	35
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00	60
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1 – 6 настоящих значений	2,50	35

У ЗУ уточнена только часть границы

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	5
	7.5
	7.5
	0.1
	0.1
	0.1
	7.5

ФГИС ЕГРН

Декларированные земельные участки



Условные обозначения

	пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм	существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения;
	окружность диаметром 1,5 мм	характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

Для оформления графической части межевого плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 “Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке” (далее – Приказ №921)

Уточненные земельные участки

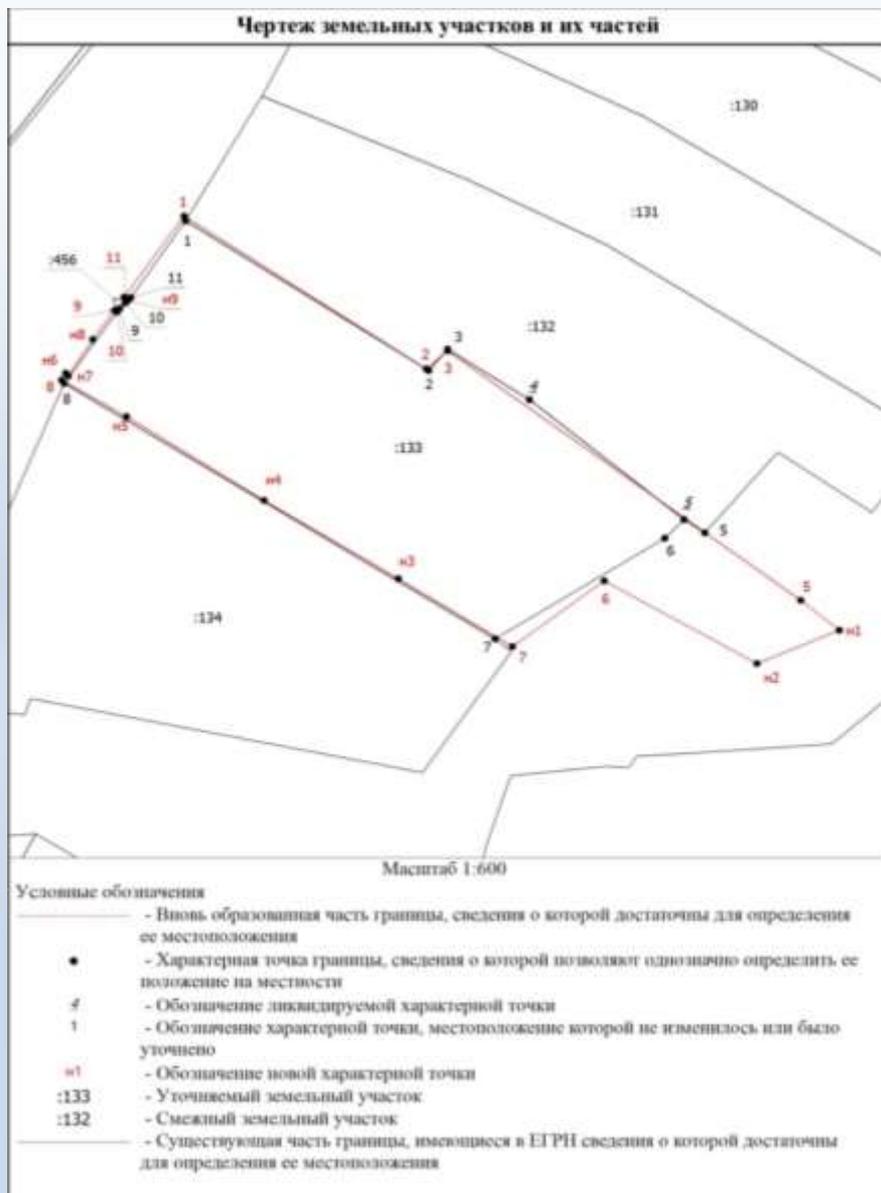


Условные обозначения

	сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм	существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	круг черного цвета диаметром 1,5 мм	характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
	сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм	вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

Для оформления графической части межевого плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приказом №921

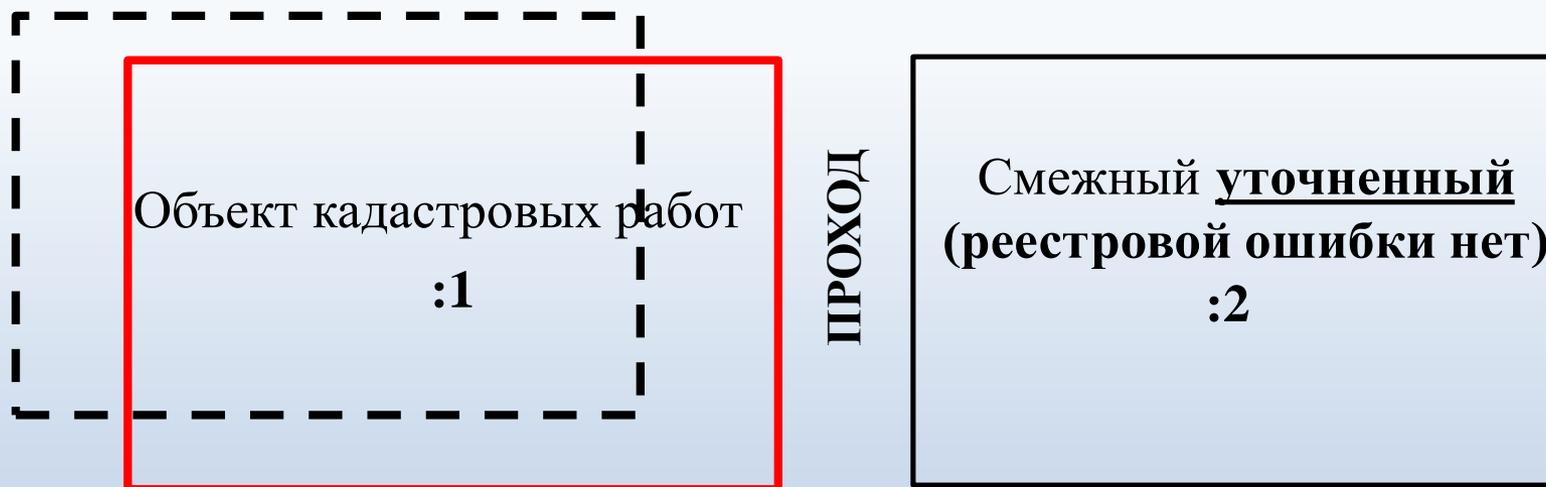
Пример межевого плана, оформленного в соответствии с Приказом №921



*См. пункты 43, 44, 73, 78, 81
Приказа №921*

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:07:360102:133						
Зона № 2						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	365523.09	2329841.64	365523.68	2329841.46	0.1	Долговременный межевой знак
2	365504.43	2329871.49	365504.63	2329871.17	0.1	Долговременный межевой знак
3	365507.10	2329873.79	365506.91	2329873.83	0.1	Долговременный межевой знак
4	365500.80	2329883.84	-	-	0.30	-
5	365485.85	2329902.81	365475.78	2329917.14	0.1	Долговременный межевой знак
n1	-	-	365472.05	2329921.87	0.1	Долговременный межевой знак
n2	-	-	365467.90	2329911.76	0.1	Долговременный межевой знак

Ошибка: «Обнаружена область чересполосицы с ЗУ
«XX:XX:XXXXXX:XX». Буферная зона чересполосицы: 5
м» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Смежные
границы»



Заключение кадастрового инженера при фактическом наличии прохода

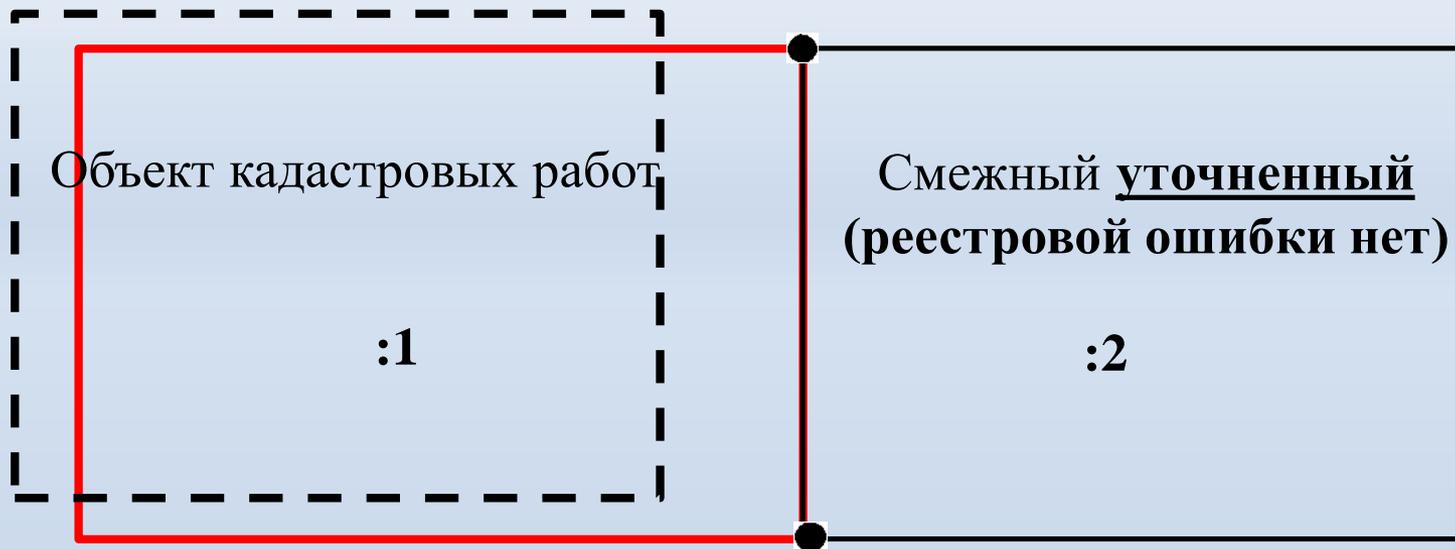
... В результате кадастровых работ было выявлено, что между земельным участком с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:1 и земельным участком с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:2 действительно имеется разрыв (между участками проходит тропинка). В связи с этим данные участки не являются смежными и согласование местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:1 с правообладателем земельного участка с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:2 не требуется...

После уточнения границ земельного участка значения координат по общей границе должны быть одинаковые



Если согласно сведениям ЕГРН местоположение границ ЗУ, смежного с ЗУ, являющимся ОКР, является уточненным, то проведение кадастровых работ должно осуществляться с учетом сведений ЕГРН о местоположении частей границ, являющихся общими для данных ЗУ

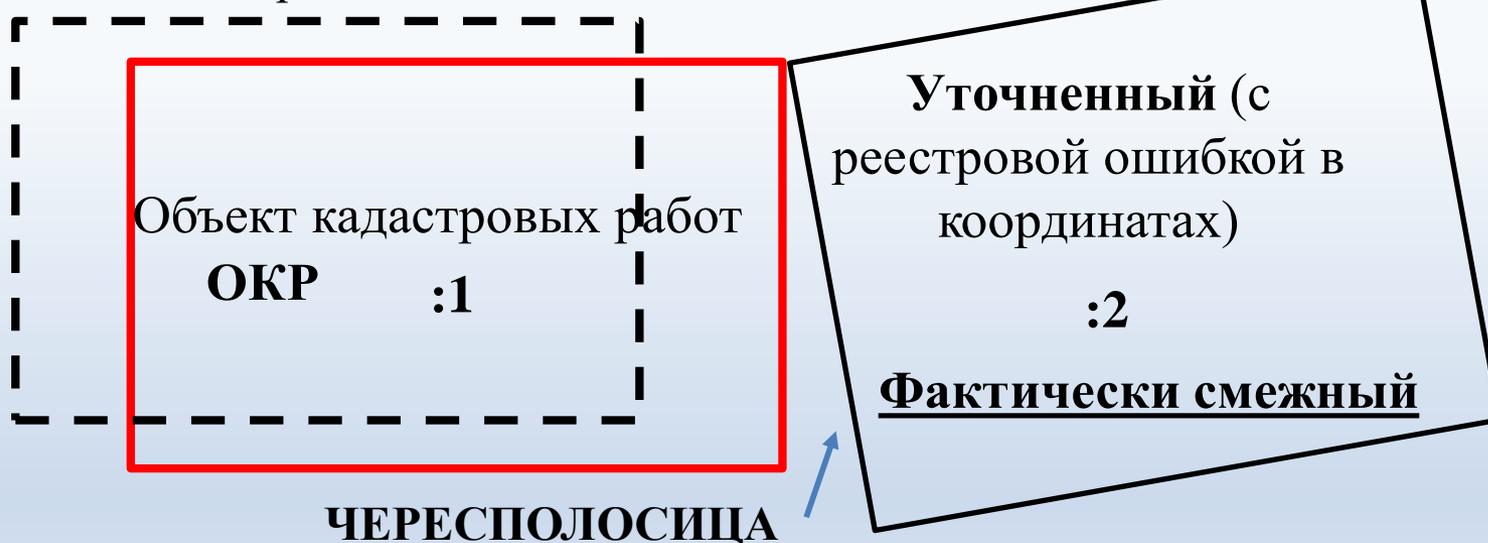
(письмо МЭР РФ от 05.05.2017г. № Д23и-2612)



Согласование общей границы не является обязательным

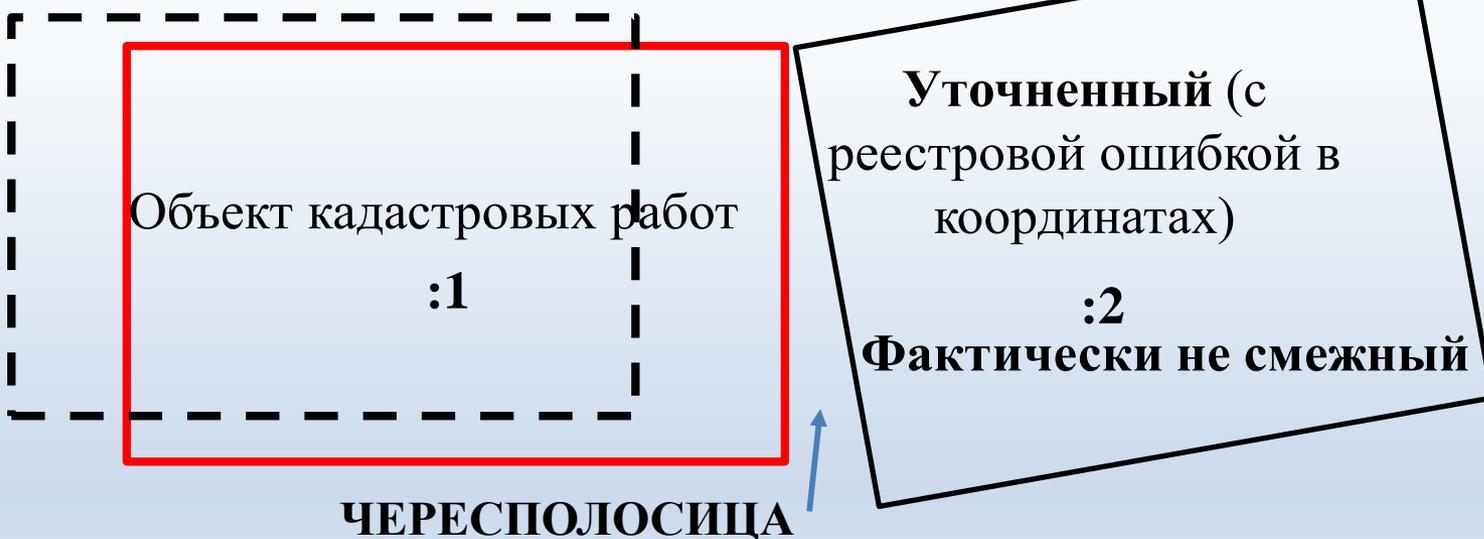
(письмо Министерства экономического развития РФ от 06.11.2018г. №32226-ВА/Д23и)

Ошибка: Координаты характерных точек границ ОКР не совпадают с координатами характерных точек границ смежного ЗУ, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении границ смежного ЗУ.



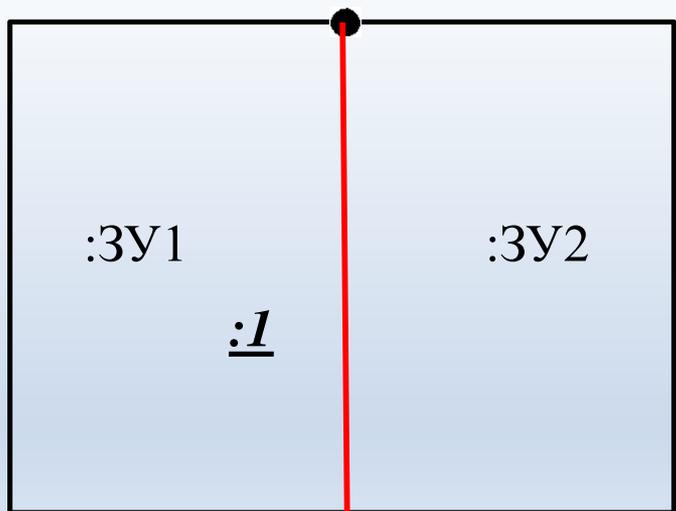
Заключение кадастрового инженера при наличии реестровой ошибки в границах смежного ЗУ: ... В результате кадастровых работ было выявлено, что между земельным участком с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:1 и земельным участком с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2 имеется разрыв по сведениям ЕГРН. Фактически данные участки являются смежными и **проведено согласование местоположения границ** земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:1 с правообладателем земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2. В границах земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2 имеется **реестровая ошибка**, что подтверждается....

Ошибка: Координаты характерных точек границ ОКР не совпадают с координатами характерных точек границ смежного ЗУ, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении границ смежного ЗУ.

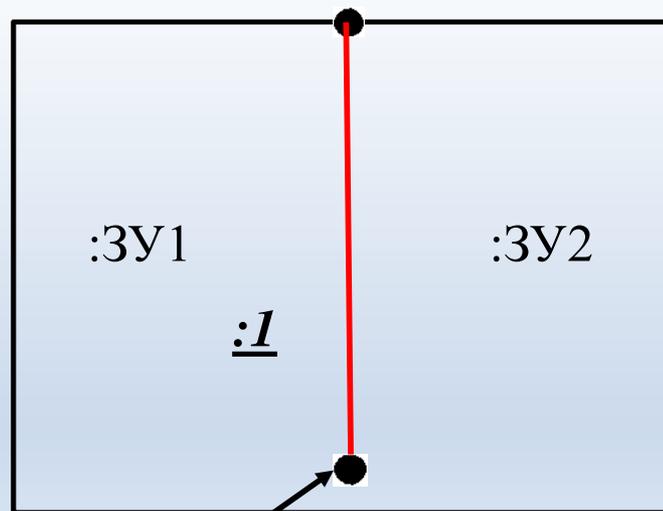


Заключение кадастрового инженера при наличии реестровой ошибки в границах смежного ЗУ: ... В результате кадастровых работ было выявлено, что между земельным участком с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:1 и земельным участком с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2 имеется **разрыв по сведениям ЕГРН. Фактически данные участки не являются смежными и поэтому согласование местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:1 с правообладателем земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2 не проведено...** В границах земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:2 имеется **реестровая ошибка**, что подтверждается....

Ошибка: «Объединение образующихся объектов не совпадает с объединением исходных» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Совпадение образующихся объектов с предыдущими».



точка переходит более чем на 0,01 м (1 см)



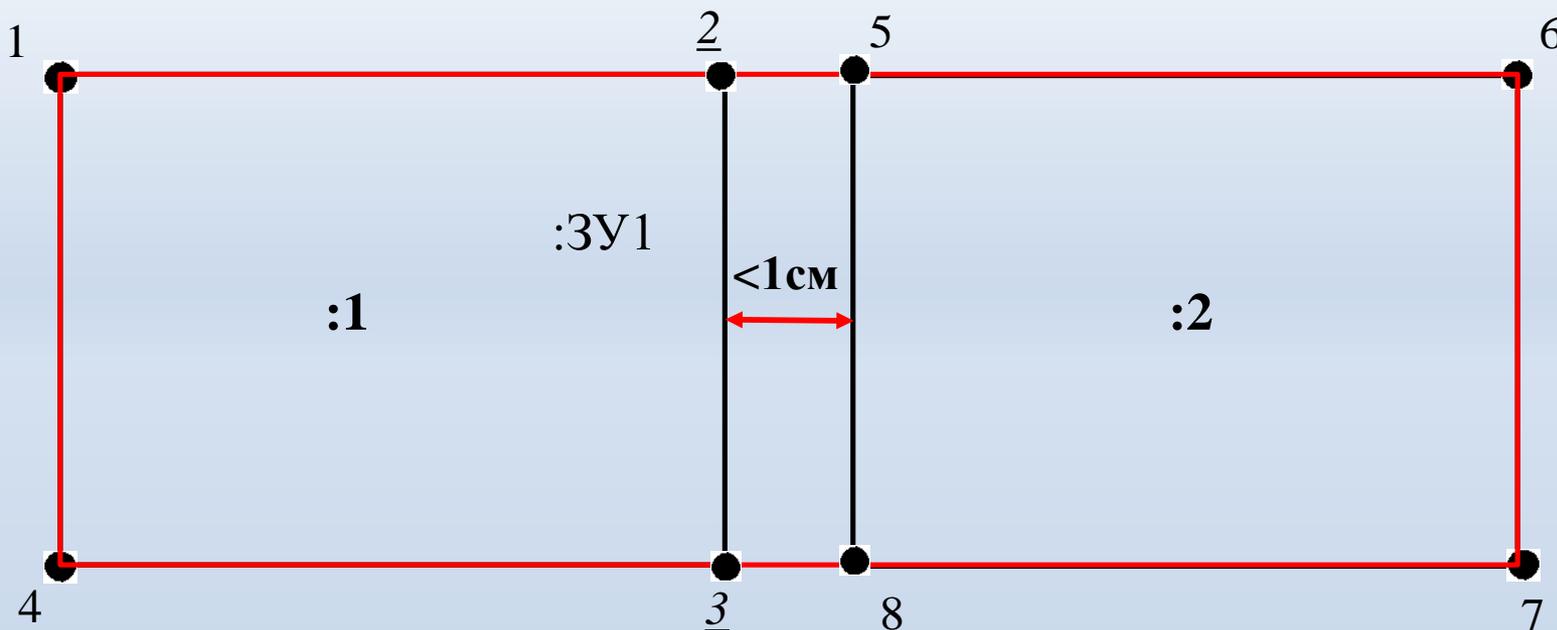
точка не доходит более чем на 0,01 м (1 см)

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).

Расстояние между исходными земельными участками



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. (1 см)

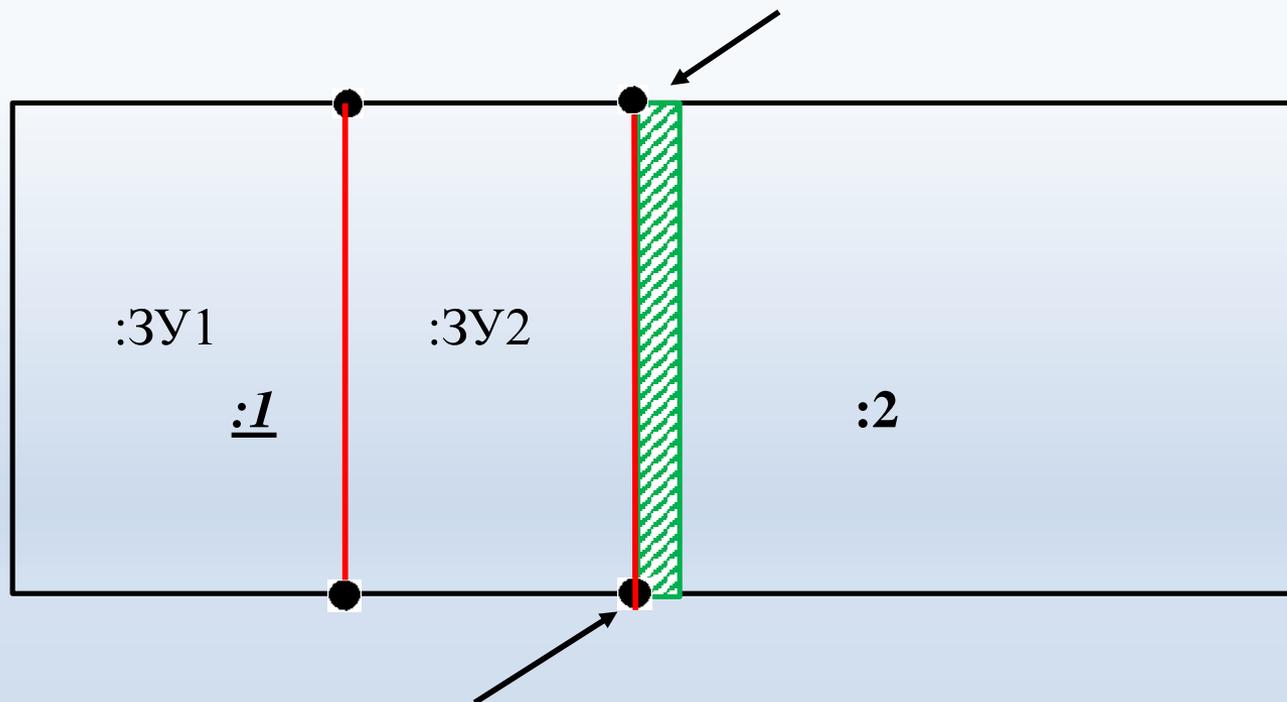


При наличии расстояния более 1 см. исправляется
реестровая ошибка в границах исходного ЗУ

Практика в Республике Татарстан



Пересечение в пределах погрешности



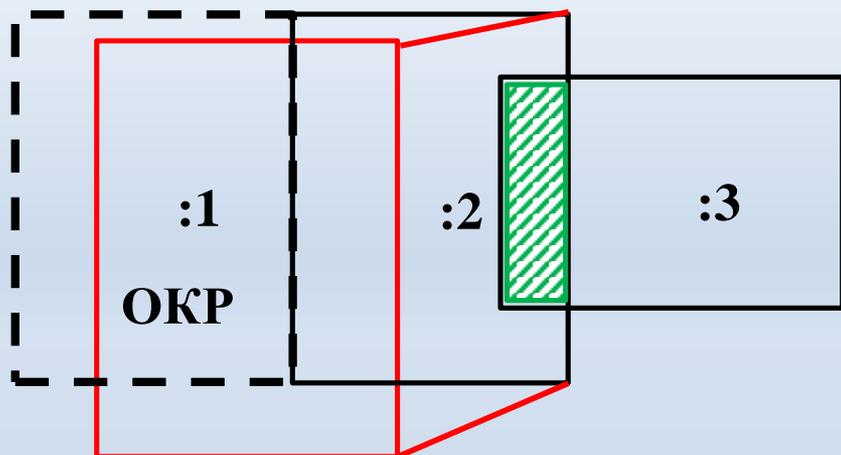
на образуемый земельный участок
составляется каталог координат с
устранением пересечений

В других субъектах РФ сперва исправляется реестровая
ошибка в границах исходного ЗУ

Ошибка: Пересечение границ смежного земельного участка к уточняемому земельному участку с границами **ИНЫХ** земельных участков.

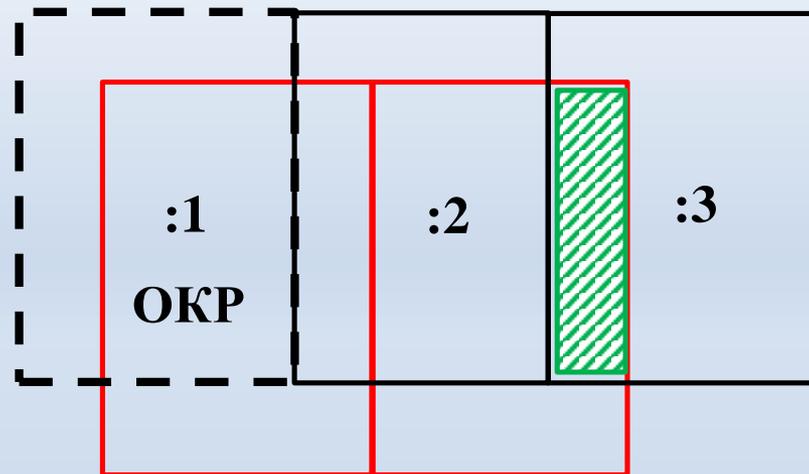


уточняется **часть**
границы смежного
земельного участка



НЕ проверяется пересечение
смежного ЗУ с иными ЗУ

уточняются **все**
границы смежного
земельного участка



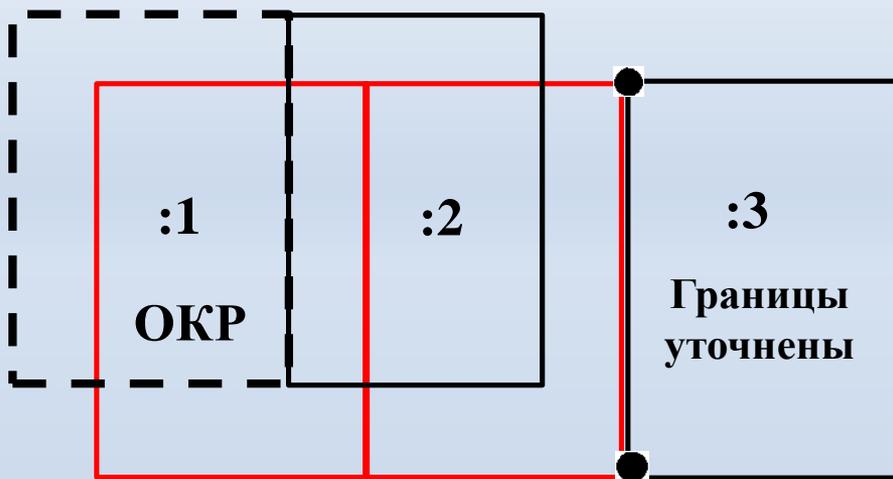
Проверяется пересечение
смежного ЗУ с иными ЗУ

Ошибка: «Точка [XXX.XX, XXX.XX] не совпадает с точкой [XXX.XX, XXX.XX] ЗУ XX:XX:XXXXXX:XX» при проверке в карте ФГИС ЕГРН «Равенство координат смежных ЗУ»

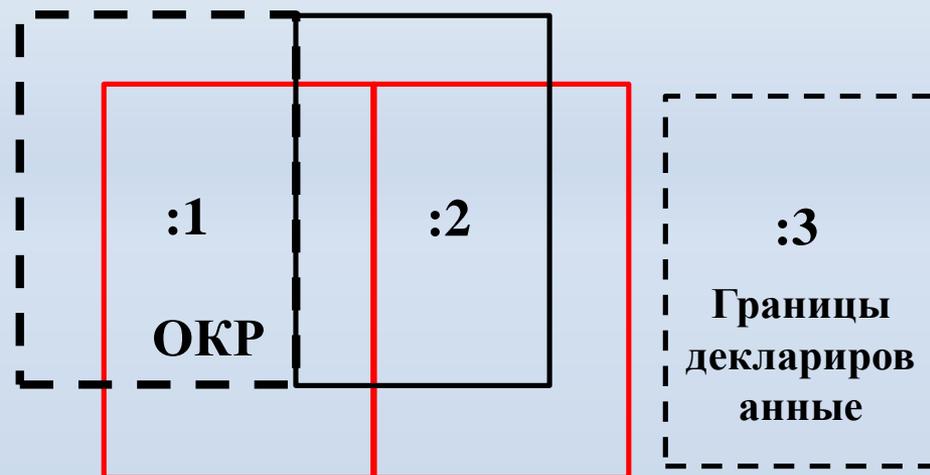


ПК ФГИС ЕГРН осуществляет проверку **всех границ смежного ЗУ** на предмет совпадения координат характерных точек с иными, смежными к нему земельными участками (не с объектом кадастровых работ).

Уточняются все границы смежного земельного участка



Координаты поворотных точек
должны быть одинаковыми



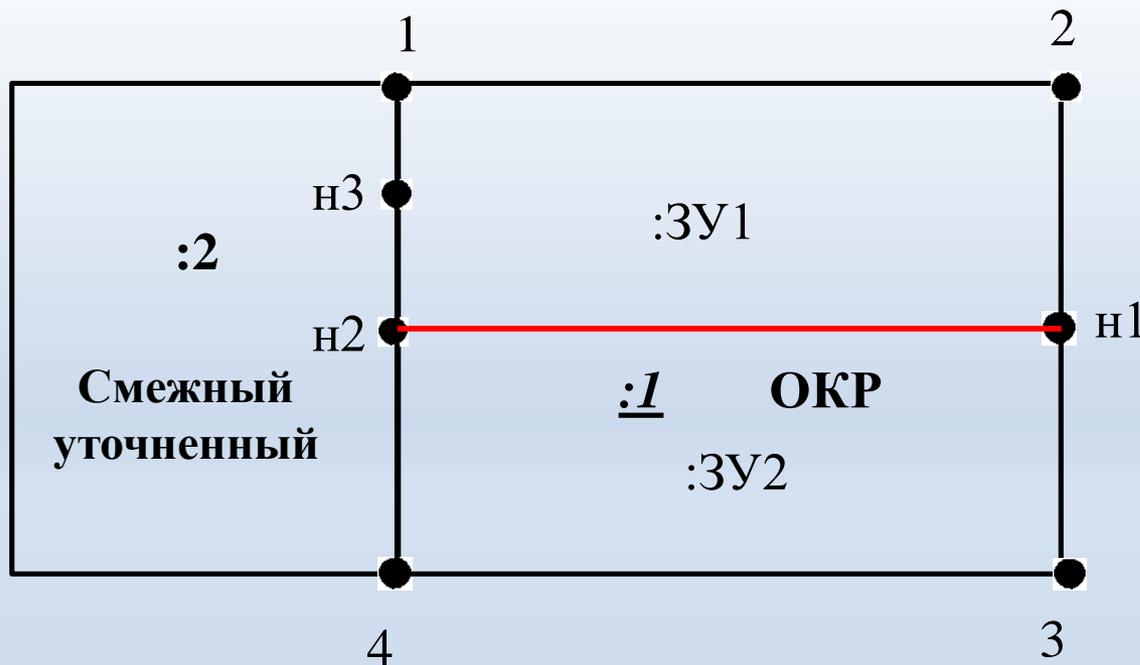
Координаты поворотных точек
могут не совпадать

Ошибка: Пересечение границ земельного участка, об учете которого представлено заявление, с границами смежного земельного участка.



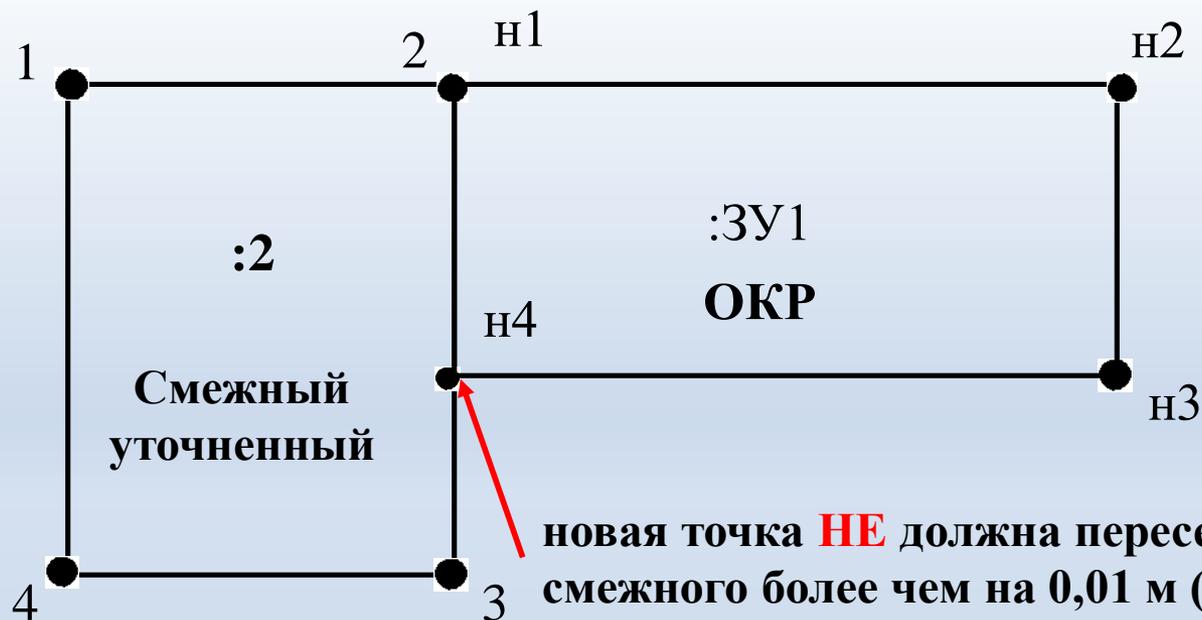
«Обнаружены точки [XXX.XX, XXX.XX] Смежного ЗУ ХХ:ХХ:ХХХХХХ:ХХ, расположенные в границах проверяемого ЗУ» при проверке в карте ФГИС ЕГРН – «Пересечение границ земельных участков»..

Поворотную точку необходимо повторять, даже если этой поворотной точки (узла) не было в границах исходного земельного участка

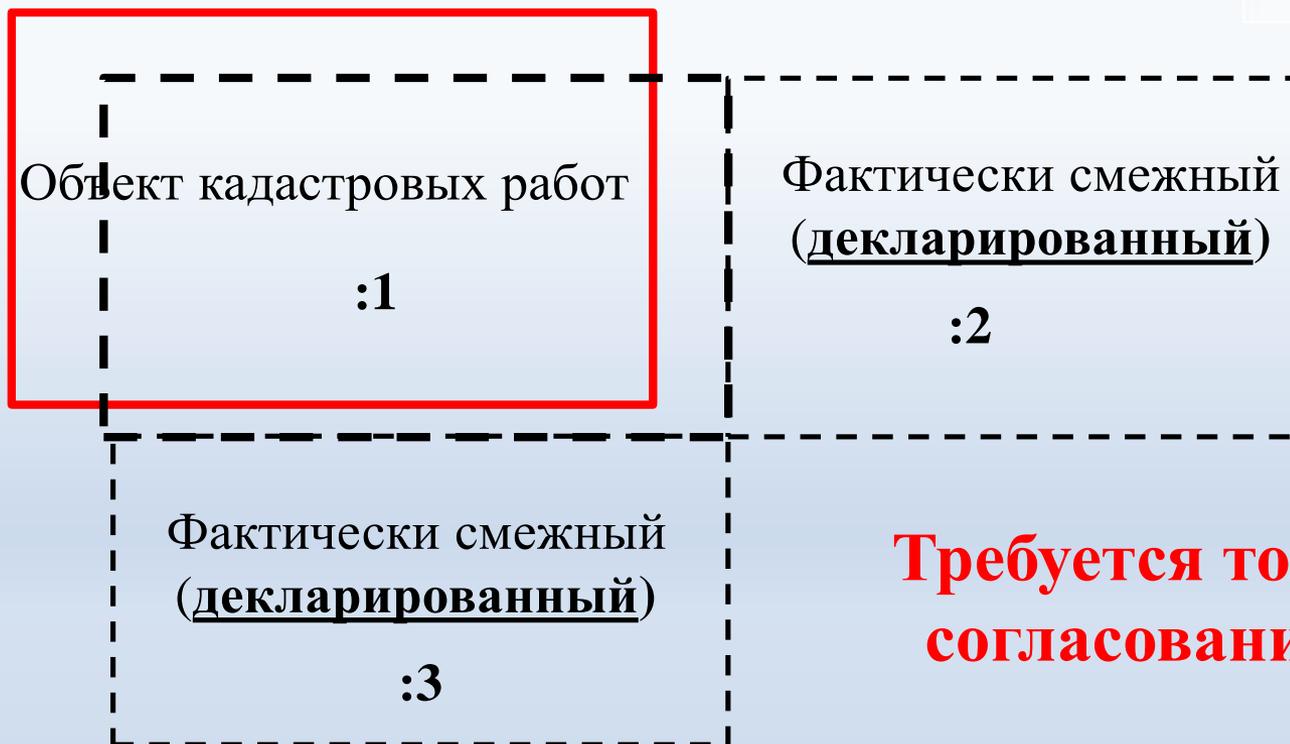


Согласно письму Минэкономразвития России от 05.05.2017 г. №Д23и-2612, координата общей поворотной точки должна быть абсолютно одинаковой (один в один).

Поворотная точка в границах смежного земельного участка отсутствует



Смежные декларированные границы подтягивать НЕ требуется



**Требуется только
согласование!!!**

В письме Минэкономразвития России от 05.05.2017 г. №Д23и-2612
установлено требование к идентичности координат характерных точек
границ ЗУ только в отношении **уточненных** смежных земельных
участков

Ошибка: *«Геометрия изменяемого объекта в плане не совпадает с хранимой в БД для «XX:XX:XXXXXX:XX».*



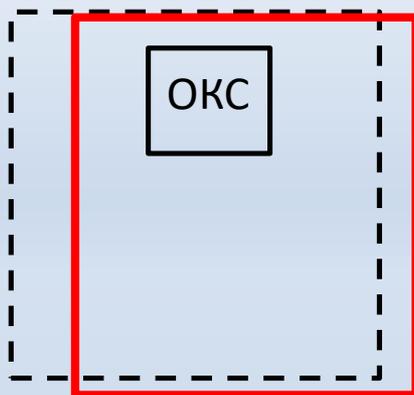
Необходимо:

- 1) Проверить опечатки, описки в координатах ЗУ и его кадастровом номере;**
- 2) Заказать актуальную выписку из ЕГРН (желательно НЕ через ключ доступа).**

В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС

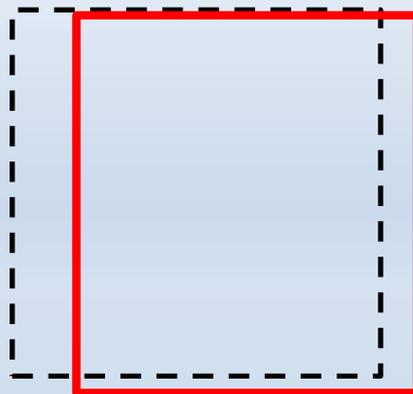


Сведения ЕГРН 
Фактически на ЗУ 



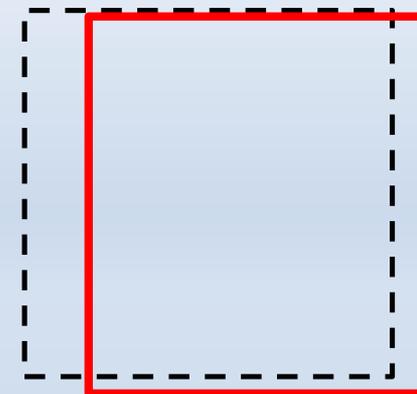
Кад.№ ОКС указываем
в МП **корректно**

Сведения ЕГРН 
(без координат)
Фактически на ЗУ 



Кад.№ ОКС **НЕ**
указываем в МП.
В «ЗКИ» информация
об отсутствии ОКС на
ЗУ

Сведения ЕГРН 
(с координатами)
Фактически на ЗУ 



Кад.№ ОКС **НЕ**
указываем в МП.
В «ЗКИ» информация
о РО в местоположении
ОКС

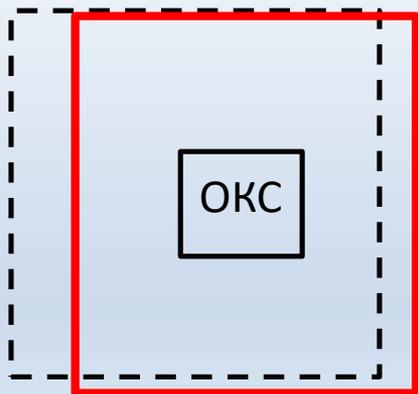
!!! Необходимо использовать в работе КПТ на нулевой квартал

В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС



Сведения ЕГРН
(без координат) ❌

Фактически на ЗУ ✅



Кад.№ ОКС **НЕ**

указываем в МП.

В «ЗКИ» информация
об наличии ОКС на ЗУ

В ЗКИ:

- вида объекта капитального строительства (здание или сооружение);
- характеристики (например, этажность, год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства).

письмо Минэкономразвития РФ от 17.05.2016 г. № ОГ-Д23-6078



**Предлагаем Вам установить у себя
приложение «Telegram» и подписаться
на телеграм-канал СРО АКИ «Поволжье»
(логин: @sro009)**



Telegram

🔍 сро аки «поволжье»



Отмена

ГЛОБАЛЬНЫЙ ПОИСК



СРО АКИ "Поволжье"

@sro009, 357 подписчиков

В телеграм-канале СРО АКИ «Поволжье» есть закрепленное сообщение со ссылкой на чат для кадастровых инженеров

