



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

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

420

№ 215
от «04» 02 2021 г.

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

Уважаемые коллеги!

Информируем вас о решениях **третьей части** совместного совещания Управления Росреестра по РТ, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ и СРО АКИ «Поволжье» по вопросам снижения приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета. В данном разделе участниками совещания были рассмотрены ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, повлекшие принятие решений о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета.

а) Ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, при подготовке технических планов.

1. В техническом плане заполнены строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», заполнение которых не требуется в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Приказ №953).

В соответствии с пунктом 42 Приказа №953, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат только те строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», в которых отражаются новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением следующих сведений:

1) вид объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, в том числе в связи с исправлением ошибки;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). Если объекту ранее присвоено несколько государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах. При отсутствии названных сведений указанная строка не заполняется.

Например, в случае если кадастровые работы осуществляются в связи с уточнением границ ОКС на земельном участке, и в ЕГРН отсутствуют сведения о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположен такой объект, в разделе «Характеристики объекта недвижимости» дополнительно подлежит заполнению строка «Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости».

Решили:

Заполнению подлежат исключительно строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие новые значения соответствующих характеристик ОКС, а также строки, указанные в п. 42 в качестве обязательных.

В случае, если уточняется местоположение ОКС, то сведения о кадастровом номере земельного участка и номере кадастрового квартала в техническом плане не указываются при наличии и соответствии данных сведений в ЕГРН.

2. В технический план включен раздел «Схема геодезических построений» при использовании аналитического и картометрического метода определения координат характерных точек контура объекта недвижимости.

Согласно пункту 10 Приказа №953 раздел «Схема геодезических построений» не включается в состав технического плана в случае использования аналитического или картометрического метода определения координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, координат характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места,

координат специальных меток, а также в иных случаях, при которых для определения указанных координат не требуется проводить измерения.

Решили:

Если координаты характерных точек контура ОКС определены аналитическим или картометрическим методом, то в технический план не подлежит включению раздел «Схема геодезических построений».

3. В техническом плане сведения о пунктах государственной геодезической сети (ГГС) или опорной межевой сети (ОМС) указаны в разделе «Заключение кадастрового инженера» либо в состав приложения технического плана включен раздел «Исходные данные» в pdf-формате.

Согласно пункту 28 Приказа №953 в графах «6», «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» технического плана указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их состояния.

В соответствии с Приказом Росреестра от 25.04.2019 №П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее – Приказ №П/0163), в 6-й версии xml-файла предусмотрено указание сведений о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их состояния.

Решили:

Сведения о состоянии пунктов ОМС или ГГС должны быть указаны в xml-файле технического плана в разделе «Исходные данные». Не требуется включать в состав приложения технического плана pdf-формат раздела «Исходные данные» и нет необходимости указывать примечание о состоянии пунктов ОМС или ГГС в разделе «Заключение кадастрового инженера».

4. В техническом плане неверно указана система координат и зона картографической проекции.

Согласно пункту 28 Приказа №953 в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о системе координат. Также согласно пункту 40

Приказа №953 в случае если объект недвижимости расположен в нескольких зонах картографической проекции, в реквизитах «1.1», «1.3» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указываются координаты характерных точек контура объекта недвижимости в соответствующей зоне картографической проекции.

Согласно Приказу №П/0163 в 6-ю версию xml-файла технического плана выгружаются код системы координат (CsCode) и наименование системы координат (Name). Таким образом, в 6-й версии xml-файла предусмотрено указание сведений о системе координат и зоне картографической проекции, в которой расположен ОКС. В связи с этим, данные сведения должны быть заполнены в 6-й версии xml-файла корректно.

В соответствии с Приказом Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан от 28.05.2007г. №95, на территории Республики Татарстан установлено ведение Единого государственного реестра земель в системе координат МСК-16.

Распределение муниципальных районов Республики Татарстан по зонам следующее:

1 зона: Алексеевский, Алькеевский, Апастовский, Арский, Атнинский, Балтасинский, Буинский, Верхнеуслонский, Высокогорский, Дрожжановский, Зеленодольский, Кайбицкий, Камско-Устьинский, Лаишевский, Пестречинский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Спасский, Тетюшский, Тюлячинский, г.Зеленодольск, г. Казань;

2 зона: Агрызский, Азнакаевский, Аксубаевский, Альметьевский, Бавлинский, Бугульминский, Елабужский, Заинский, Кукморский, Лениногорский, Мамадышский, Менделеевский, Мензелинский, Муслюмовский, Нижнекамский, Новошешминский, Нурлатский, Сармановский, Тукаевский, Черемшанский, Чистопольский, Ютазинский, г.Азнакаево, г.Альметьевск, г.Бугульма, г.Елабуга, г.Лениногорск, г.Наб. Челны, г.Нижнекамск, г.Чистополь, г.Бавлы, г.Нурлат, г.Заинск;

3 зона: Актанышский.

Решили:

В xml-файле технического плана элемент «tEntitySpatialIntersection» заполняется следующим образом:

или <EntitySpatialCsCode="16.1"Name="МСК-16">

или <EntitySpatialCsCode="16.2"Name="МСК-16">

или <EntitySpatialCsCode="16.3"Name="МСК-16">

Код 16.1, 16.2, 16.3 указывается в зависимости от расположения ОКС в соответствующей зоне картографической проекции.

5. Дата обследования состояния наружных знаков в техническом плане указана некорректно.

В соответствии с п. 27 Приказа №953 в реквизите «1» раздела «Исходные данные» указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план, в том числе, сведения о реквизитах выписки о пунктах ГГС или ОМС (далее – Выписка). В графах «6», «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их состояния (ранее кадастровым инженерам направлялось письмо СРО АКИ «Поволжье» № 90 от 17.01.2020 г. с указанными пояснениями).

В соответствии с письмом Центрального аппарата Росреестра от 13.09.2019г. №19/1-00686/19, дата обследования состояния наружных знаков не может быть указана в межевом и техническом плане ранее даты получения выписки из каталога координат и высот геодезических пунктов, а также ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ по подготовке данного межевого или технического плана.

Например, дата обследования состояния наружных знаков (31.10.2019) ранее даты заключения договора на выполнение кадастровых работ (11.09.2020).

Решили:

Указанная в техническом плане дата обследования состояния наружных знаков не может быть ранее даты получения выписки из каталога координат и высот геодезических пунктов, а также ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

6. В техническом плане отсутствует план этажа.

Согласно пункту 11 Приказа №953 обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежит, в том числе План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса).

Согласно Приказу №П/0163 в 6-ю версии xml-файла технического плана включается План.

Решили:

Независимо от вида кадастровых работ наличие в составе технического плана такого раздела, как План, представляется обязательным. Чертеж контура объекта недвижимости также подлежит обязательному включению в состав технического плана (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса), ввиду чего не допускается его включение в технический план вместо Плана этажа.

7. В техническом плане указаны не все номера кадастровых кварталов, а также не все кадастровые номера земельных участков, в границах которых расположен ОКС, согласно представленного в техническом плане каталога координат.

Согласно пункту 43 Приказа №953 в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются, в том числе, сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс и о номере кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

Согласно пункту 4.2. Приказа №П/0163 поля <CadastralNumber> (Кадастровый номер), <CadastralBlock> (Номер кадастрового квартала) заполняются по установленному шаблону заполнения полей без пробелов. Например, кадастровый номер объекта недвижимости 01:01:0000001:1.

Решили:

В случае если ОКС расположен в пределах нескольких кадастровых кварталов, то в xml-файле технического плана необходимо перечислить все кадастровые номера кварталов (например, 16:16:121501; 16:16:120601). Указание «нулевого» квартала является ошибкой (например, 16:XX:000000).

Также должны быть указаны все земельные участки, в пределах которых расположен ОКС.

8. В техническом плане приведено неверное описание контуров сложных зданий и сооружений, а также обозначение их в графической части технического плана.

Согласно пункту 34 Приказа №953 в технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта

незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером.

Проекции наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на Чертеже, Схеме специальными условными знаками (пункт 34 Приказа №953).

Согласно пункту 35 Приказа №953 в случае если контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет собой совокупность отдельных контуров, в графе «1» реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», а также в графе «1» реквизитов «1.1» и «1.3» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» приводится номер каждого контура такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с его обозначением на Чертеже. В случае если сведения о таком здании, сооружении, объекте незавершенного строительства внесены в кадастр недвижимости, номер контура приводится в виде кадастрового номера здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и порядкового номера соответствующего контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с его обозначением на Чертеже, который указывается в скобках арабскими цифрами (например, 19:05:010203:45(1), 19:05:010203:45(2)).

Решили:

В случае если контур ОКС представляет собой совокупность отдельных контуров:

- обозначение образуемых контуров ОКС должно соответствовать специальным условным знакам (например, 1, 2);

-обозначение внесенных в ЕГРН контуров приводится в виде кадастрового номера ОКС и порядкового номера соответствующего контура ОКС в соответствии с его обозначением на Чертеже, который указывается в скобках арабскими цифрами (например, 19:05:010203:45(1), 19:05:010203:45(2)).

9. Противоречивые сведения о виде кадастровых работ между разделами «Характеристики объекта», «Исходные данные» и «Заключение кадастрового инженера».

Исходя из пункта 17 Приказа №953 при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), в том числе, в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, технический план оформляется в виде одного документа.

В соответствии с п.7 Приказа №953, при выполнении кадастровых работ одновременно в отношении всех помещений, машино-мест в здании, сооружении, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН, а также в случае образования помещений в результате перепланировки подготавливается один технический план, содержащий разделы «Описание местоположения объекта недвижимости» (в отношении машино-мест), «Характеристики объекта недвижимости», «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» (в отношении помещений, при необходимости), «Заключение кадастрового инженера», «Схема геодезических построений» (при необходимости), «План объекта недвижимости, План этажа (этажей), План части этажа (этажей)». Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого помещения, машино-места.

Согласно пункту 24 Приказа №953 виды выполненных кадастровых работ указываются в реквизите «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в виде связного текста.

Действующим законодательством РФ не предусмотрено преобразование одного вида объекта недвижимости в другой (например, раздел здания на помещения). Таким образом, указание в техническом плане, подготовленном с целью постановки на кадастровый учет нескольких помещений в здании, право собственности на которое зарегистрировано, вида кадастровых работ «раздел здания», некорректно.

Решили: При постановке на ГКУ нескольких помещений в здании, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН, вид выполненных кадастровых работ должен быть указан «создание помещения» и в отношении всех помещений должен быть подготовлен один технический план.

Вид кадастровых работ должен быть указан в соответствии с п. 24 Приказа №953.

10. В разделе «Исходные данные» реквизиты документов не соответствуют реквизитам документов, включенным в состав приложения технического плана.

Согласно пункту 27 Приказа №953 в реквизите «1» раздела «Исходные данные» указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана.

Решили:

Реквизиты документов в разделе «Исходные данные» необходимо указывать корректно (номер, дата выдачи, сведения об органе, выдавшем документ,

переписываются в технический план один в один с документа) в соответствии с реквизитами документов, использованных при подготовке технического плана.

11. В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о конкретном номере страницы проекта, в котором указаны основные параметры и этажность (при большом объеме проектной документации).

В соответствии с пунктом 20 Приказа №953, если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения. В случае подготовки технического плана на основе проектной документации, в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения, в том числе сведения о наименовании проектной документации, об утверждении такой документации и при наличии - о внесении в такую документацию изменений, влияющих на результат кадастровых работ.

При этом, в случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, согласно пункту 50 Требований в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится соответствующая информация.

Также, если в технический план на многоквартирный дом включен в состав приложения проект, в котором указан не номер этажа, а уровень или отметка, то необходимо пояснение в разделе «Заключение кадастрового инженера» о соответствии номера этажа по техническому плану номеру отметки по проекту.

Решили:

- При подготовке технического плана на основании проектной документации, объемной по количеству страниц, указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» информацию о наличии параметров ОКС, о наименовании проектной документации, об утверждении проектной документации, о внесении в такую документацию изменений, влияющих на результат кадастровых работ (при наличии изменений), на определенном листе проекта.

Например, раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана может быть оформлен следующим образом:

Заключение кадастрового инженера

В результате осуществления кадастровых работ были внесены следующие сведения: Количество контуров сооружения — 5, из них: контур 1;2;4 - подземные контура, контур 3;5 - наземные контура. Работы выполнены в отношении линейного сооружения [REDACTED] г.Казань», протяженностью трассы 1044,2 м, трубы сталь d-108*4,0 мм.; трубы ПЭ d-110;160 В техническом плане указана протяженность объекта с учетом округления значение характеристик линейного сооружения - протяженностью 1044,2 м округлено с точностью до 1 метра в соответствии с п.45 Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011г. №693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке». Таким образом, в техническом плане указана протяженность 1044 м. Расхождение в протяженности сети согласно каталога координат обусловлено опусками и подъемами сооружения. Протяженность объекта складывается путем суммирования протяженности в пунктах 3-12 в проектной документации лист 9. Сведения о протяженности объекта указаны на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации и акта приемки объекта в эксплуатацию. В проектной документации внесены изменения в установленном законодательством порядке - согласно пункту 7.3 ГОСТ 21.1101-2013 "Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации". Технический план подготовлен на основании проектной документации, а также акта приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию, согласно которым объект предназначен для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскала включительно. В соответствии с п.4.4. ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ для строительства объекта выдача разрешения на строительство не требуется. Документ подготовлен кадастровым инженером Гараевой Айгуль Асхатовной (СНИЛС [REDACTED]) (квалификационный аттестат № [REDACTED] выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № [REDACTED] от 22.07.2016г.). Сведения о саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № [REDACTED] от 21.10.16г.). Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: [REDACTED] от 22.07.2016г. Гараева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ». Юридический адрес Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон [REDACTED] адрес электронный почты [REDACTED] Договор на выполнение кадастровых работ № [REDACTED] от 10.10.2019г. Технический план подготовил кадастровый инженер Гараева Айгуль Асхатовна, являющийся членом СРО КИ СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (дата вступления в СРО "03" мая 2012 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ № [REDACTED]). Сведения о СРО КИ СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "22" апреля 2011 г. № [REDACTED]).

- В случае если проект не содержит сведений о номере этажа, то в раздел «Заключение кадастрового инженера» необходимо включать примечание о соответствии конкретных поэтажных планов уровню или отметке.

12. Неверно оформлены электронные образы бумажных документов, включенных в состав приложения технического плана.

Согласно пункту 21 Приказа №953, документы, подготовленные на бумажном носителе, которые подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа (этажей) либо План части этажа (этажей), а в случае отсутствия у здания, сооружения этажей - План объекта недвижимости либо План части объекта недвижимости оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

Решили:

Включать в состав приложения технического плана электронные образы бумажных документов, соответствующие требованиям пункта 21 Приказа №953.

13. Неверное описание формата представления файлов технического плана (имя пакета технического плана указано некорректно).

В соответствии с Приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов», технический план состоит из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив (далее - Пакет). Один Документ соответствует одному пакету.

Имя Пакета должно иметь следующий вид:

GKUOKS_*.zip, где

GKUOKS - префикс, обозначающий файл со сведениями Документа;

* - уникальный набор символов, соответствующий GUID, указанный в XML-файле (TP/@GUID).

В случае если наименование zip-папки технического плана будет отличаться от наименования файла, содержащегося в zip-папке, то такой пакет технического плана не загрузится в систему ФГИС ЕГРН.

Решили: Имя zip-архива должно иметь следующий вид - GKUOKS_*.zip (Например, GKUOKS_000973e3-7b0d-4e7e-9ccf-c6ce4bbab32e).

б) Ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, при подготовке межевых планов.

1. В представленном межевом плане неверно указана система координат (необходимо указывать МСК-16, указывают -местная).

Согласно пункту 32 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ №921) в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о системе координат.

Согласно Приказу Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан от 28.05.2007г. №95, на территории Республики Татарстан установлено ведение Единого государственного реестра земель в системе координат МСК-16.

Согласно Приказу Росреестра от 10.07.2015 №П/367 «Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа», в реквизите «tCoordSystems» xml-схемы межевого плана указываются сведения о наименовании системы координат-Name="МСК-16".

Решили: На основании вышеизложенного, в целях внесения в ЕГРН достоверных и корректных сведений об объектах недвижимости, при осуществлении кадастровых работ в целях подготовки межевого плана, необходимо указывать в нем систему координат - МСК-16, сведения о которой вносятся в соответствующие реквизиты межевого плана.

2. В представленном межевом плане неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок.

Согласно пункту 4.2 Приказа Росреестра от 06.04.2016 №П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 N П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа», поля <CadastralNumber> (Кадастровый номер), <CadastralBlock> (Кадастровый номер квартала) заполняются по установленному шаблону заполнения полей без пробелов.

Решили:

Номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок, в межевом плане должен быть указан корректно. Если

земельный участок расположен в нескольких кварталах, то в xml-файле межевого плана указывается нулевой квартал.

3. В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС.

Согласно пункту 35 Приказа №921 при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите "4" раздела "Исходные данные", строке "7" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", строке "3" раздела "Сведения об измененных земельных участках", строке "5" реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Согласно п. 35 Приказа №921 при отсутствии в ЕГРН сведений об ОКС, в межевом плане приводятся ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ. Реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных государственных учетных номерах, указываются в разделе «Исходные данные», в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.

При этом встречаются ситуации, когда по сведениям ЕГРН имеются сведения об ОКС, расположенных на земельном участке, но фактически на местности данный ОКС отсутствуют (например, снесен или в сведениях о местоположении ОКС имеется реестровая ошибка). Если кадастровый инженер укажет в межевом плане кадастровый номер ОКС, который фактически отсутствует на земельном участке, то такая информация будет являться недостоверной.

Кроме того, при обследовании земельного участка кадастровые инженеры фиксируют наличие вновь возведенных ОКС, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и отсутствуют ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные). Необходимо отметить, что кадастровый инженер не имеет полномочий обязать заказчика кадастровых работ оформить права на имеющийся ОКС на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ и при этом должен выполнить работы по договору подряда.

Согласно рекомендациям, изложенных в письме Минэкономразвития РФ от 17.05.2016 г. № ОГ-Д23-6078, в случае если у расположенного на земельном участке

ОКСа не имеется никаких ранее присвоенных номеров, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо привести информацию об объекте капитального строительства, расположенном на земельном участке, с указанием вида объекта капитального строительства, его характеристиках, например, этажность, год ввода в эксплуатацию (год завершения строительства).

Решили:

1) В случае, когда по сведениям ЕГРН имеется информация об ОКС на земельном участке, и он фактически расположен на данном земельном участке, то кадастровый номер ОКС должен быть указан в межевом плане и при этом указан корректно.

2) В случае, если по сведениям ЕГРН на земельном участке имеется ОКС, местоположение которого не уточнено на земельном участке (отсутствуют координаты), но по результатам обследования земельного участка данный ОКС отсутствует, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» следует указать об отсутствии ОКС на местности. При отсутствии у органа регистрации прав достоверной информации о привязке ОКС к земельному участку, данный ОКС будет «отвязан» от земельного участка в сведениях ЕГРН.

3) В случае, если по сведениям ЕГРН на земельном участке имеется ОКС, местоположение которого уточнено на земельном участке (имеются координаты), но по результатам обследования земельного участка данный ОКС отсутствует, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» следует указать о наличии реестровой ошибки в местоположении ОКС. В таком случае основание для приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП отсутствует, но ОКС от земельного участка «отвязан» не будет.

При исправлении реестровой ошибки в местоположении ОКС, в ЕГРН будут актуализированы сведения о связи ОКС с соответствующим земельным участком.

4) В случае если фактически на земельном участке имеется ОКС, но сведения о нем в ЕГРН отсутствуют, в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация о наличии возведенного ОКС на данном земельном участке без указания кадастрового номера в межевом плане, с указанием вида объекта капитального строительства, его характеристиках, например, этажность, год ввода в эксплуатацию (год завершения строительства).

4. В составе Межевого плана отсутствует ссылка на документы, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет с обоснованием существования земельного участка на местности 15 и более лет в разделе «Заключение кадастрового инженера», в случае

отсутствия в отношении земельного участка документов, подтверждающих его границы (графическую информацию).

В соответствии с пунктом 22 Приказа №921 в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются соответствующие документы.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона о регистрации при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или 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 его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно пункту 70 Приказа №921 выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

Решили:

При отсутствии документов, подтверждающих право на земельный участок, либо определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (графическую информацию), рекомендовать кадастровым инженерам **включать** в состав приложения межевого плана документы, которые подтверждают фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет, с обоснованием существования земельного участка в указанных границах 15 и более лет в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в отношении ранее учтенных земельных участков. Такими документами могут являться, в том числе:

- письмо органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающее существование на местности границ земельного участка в указанных границах 15 и более лет;

- акт согласования местоположения границ земельного участка, при наличии подписей правообладателей смежных земельных участков и земель в отношении всех границ земельного участка (письмо Минэкономразвития РФ от 04.09.2014 г. №Д23и-3079).

Наименование и реквизиты документов, подтверждающих местоположение границ и площади на местности 15 и более лет, всегда приводятся в разделе «Исходные данные».

Кроме того, в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» указываются сведения о предпринятых кадастровым инженером мерах для получения документов, с использованием которых может быть подтверждено уточненное местоположение границ земельного участка с указанием реквизитов запросов о получении необходимых документов и полученных ответов (письма ФГБУ «ФКП Росреестра» от 26.04.2016 г. № 10-1695-КЛ, от 02.08.2016 г. № 10-3488-КЛ).

В случае наличия противоречий в части графической информации в отношении границ ранее учтенного земельного участка между документами, подтверждающими местоположение границ 15 и более лет и фактическими границами, в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» также необходимо обосновать такое противоречие.

5. В состав приложения Межевого плана не включены документы, подтверждающие обеспечение доступа к земельному участку.

Согласно пункту 55 Приказа №921 сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение.

При отсутствии вышеуказанных документов, доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен.

В случае если образуемый (измененный) земельный участок и земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования, принадлежат на праве собственности одному лицу, то для включения в межевой план сведений об обеспечении такого образуемого (измененного) земельного участка доступом наличия указанных договоров, либо соглашений не требуется.

В случае если исходный (измененный) земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности или земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (например, утвержденных в установленном порядке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровых планах территорий, проектов границ земельных участков, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута, предложения о заключении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, актов об установлении сервитутов). Копии таких документов включаются в Приложение.

В случае если образуемый (измененный) земельный участок является земельным участком общего пользования, раздел «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана в форме электронного документа не заполняется.

Решили:

Необходимо включать в состав приложения межевого плана документ об обеспечении доступа (например, соглашение об установлении частного сервитута земельного участка; обязательство об обеспечении доступа к образуемому земельному участку, схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровых планах территорий и т.д.).

6. При выделе или разделе с измененным земельным участком в межевом плане в электронном виде не заполнена строка TransformationEntryParcels (входящие в состав единого землепользования обособленные земельные участки, преобразование которых осуществляется).

Согласно Приказу Росреестра от 10.07.2015 №П/367 «Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа» (далее – Приказ №П/367), элемент

TransformationEntryParcels (входящие в состав ЕЗ участки, преобразование которых осуществляется) заполняется в случае преобразования единого землепользования.

Решили: Согласно требованиям 6 версии XML-схемы межевого плана, утвержденной приказом Росреестра от 10.07.2015 N П/367, необходимо указывать в электронном виде межевого плана в строке TransformationEntryParcels обособленные земельные участки, преобразуемые в составе единого землепользования.

7. При перераспределении земельных участков между собой, у образуемых земельных участков указаны не все кадастровые номера исходных земельных участков.

Согласно пункту 4.10 Приказа №П/367 раздел <FormParcels> «Образование участков» (ветка MP/Package/FormParcels) заполняется в частности, если в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков. В данном разделе должен быть заполнен элемент PrevCadastralNumbers (Кадастровые номера земельных участков, из которых образован данный участок). При этом должны быть указаны все кадастровые номера исходных земельных участков.

Решили:

В случае перераспределения нескольких земельных участков и образовании нескольких земельных участков, у образуемых земельных участков должны быть указаны все кадастровые номера исходных земельных участков в элементе PrevCadastralNumbersxml-файла межевого плана, а не один.

8. При исправлении реестровой ошибки единого землепользования в представленном межевом плане в электронном виде указаны не все обособленные земельные участки, которые входят в состав единого землепользования (указаны только те, в которых исправляется реестровая ошибка).

Случаи, при которых межевой план оформляется в виде одного документа, предусмотрены п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 г. №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». При этом данный пункт не предусматривает возможность подготовки межевого плана в виде одного документа в целях уточнения части (частей) границ объекта кадастровых работ.

Согласно письму ФГБУ «ФКП Росреестра» от 23.09.2016 г. № 21-2428-МС, в соответствии с пунктом 5 правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 г. № 660 (утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства

Российской Федерации от 14.06.2011 г. № 469) кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несколько обособленных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.

Таким образом, под единым землепользованием понимается владение и пользование земельным участком, состоящим из нескольких обособленных земельных участков, как единым объектом недвижимости с единым кадастровым номером.

При этом, государственный кадастровый учет присвоением отдельного кадастрового номера осуществляется в отношении, как единого землепользования, так и в отношении всех земельных участков, входящих в их состав.

Согласно Приказа №П/367 при уточнении границ единого землепользования заполняется раздел ExistEZEntryParcels (Сведения об уточняемых участках, входящих в ЕЗ)

Элемент tExistEZEntryParcel (Описание уточняемого участка, входящего в единое землепользование) должен содержать в элементе CadastralNumber сведения о кадастровых номерах обособленных земельных участков, которые входят в состав единого землепользования.

Решили:

В связи с тем, что законом не предусмотрена подготовка межевого плана с целью уточнения местоположения границ одного обособленного земельного участка (часть границ единого землепользования), входящего в состав единого землепользования, в случае исправления реестровой ошибки только в границах обособленного земельного участка, необходимо указывать в Элементе tExistEZEntryParcel xml-файла межевого плана кадастровые номера всех обособленных земельных участков, которые входят в состав единого землепользования.

9. Сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствуют виду разрешенного использования исходного земельного участка. При этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в межевом плане.

Позиция об изменении вида разрешенного использования земельного участка содержится в письмах Минэкономразвития РФ от 25.09.2019 №13791-ОГ, от

21.08.2018 №ОГ-Д23-8528, от 26.10.2018 №Д23и-5764 и письме Росреестра от 09.10.2020 №13-00290/20.

В соответствии с частью 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, **за исключением случаев, установленных федеральными законами.**

Согласно пункту 51 Приказа №921 вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, **за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.** Реквизиты документа, на основании которого в межевой план внесены сведения о виде (видах) разрешенного использования земельного участка, указываются в реквизите 1 раздела «Исходные данные».

Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного частью 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

Решили:

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Так, согласно письму Минэкономразвития России от 23.08.2019 г. №ОГ-Д23-7812, случаем, предусмотренным действующим законодательством, при котором вид разрешенного использования образуемого земельного участка определяется с соответствием с утвержденным проектом межевания территории, является образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда.

С 08.09.2020 г. вступило в силу Постановление Правительства РФ от 26.08.2020 г. №1285 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 и признании утратившим силу абзаца шестого подпункта «г» пункта 2 изменений, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. №564, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2020 г. №586», которое установило: в отношении образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального

строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, установление и изменение видов разрешенного использования земельных участков и внесение сведений о них в ЕГРН возможно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, подготавливаемым в составе проекта планировки территории.

Таким образом, с указанной даты вид разрешенного использования образуемого земельного участка может быть определен с соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в случае если такой участок образуется в целях размещения линейного объекта, независимо от категории земель.

10. В межевом плане не указаны дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта.

Согласно пункта 32 Приказа №921 в графе «б» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта.

При этом Приказом Росреестра от 10.07.2015 №П/367 не предусмотрено указание даты обследования и состояния пункта в xml-файле межевого плана.

Решили:

В связи с тем, что сведения о состоянии пунктов и дате обследования не вносятся в xml-файл межевого плана, необходимо включать в приложение межевого плана раздел «Исходные данные» в pdf-формате. В данном разделе в реквизите 2 «Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана» должна быть указана дата обследования пунктов ОМС или ГГС и приведены сведения о состоянии данных пунктов.

11. В реквизите 4 раздела «Общие сведения о кадастровых работах» содержится не полная информация.

Согласно пункту 30 Приказа №921 в реквизите «4» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);

- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;
- 9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Решили:

Необходимо в реквизите 4 раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указывать все необходимые сведения в соответствии с требованиями пункта 30 Приказа №921.

12. В приложении межевого плана отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица на согласование границ земельного участка.

В соответствии с частью 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в согласовании местоположения границ вправе участвовать представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников), представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц), представитель садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества - решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (если соответствующий смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами

садоводства или огородничества для собственных нужд и является имуществом общего пользования товарищества).

В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

Решили:

В приложение межевого плана необходимо включать документ, подтверждающий полномочия лиц на согласование границ земельного участка (например, нотариально удостоверенная доверенность; решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; решение общего собрания собственников долей; решение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества; доверенность, составленная на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления).

В данных документах должны быть указаны полномочия лица на согласование границ земельных участков.

13. В межевом плане не заполнен реквизит 3 «Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», который включается в состав Приложения межевого плана в случае образования земельного участка путем перераспределения.

Согласно пункту 48 Приказа №921 в графах «2» и «3» реквизита 3 «Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указываются сведения об источниках образования земельного участка, соответственно: кадастровые номера исходных земельных участков, номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав образуемых земельных участков при образовании земельного участка путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом Приказом Росреестра от 10.07.2015 №П/367 не предусмотрено включение реквизита 3 «Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения» в xml-файле межевого плана.

Решили:

Необходимо включать в приложение межевого плана реквизит 3 «Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» в pdf-формате, указывая в столбце 2 сведения о

кадастровых номерах всех исходных земельных участков, в отношении которых осуществлено перераспределение, либо учетный номер кадастрового квартала.

14. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона).

Данная ошибка возникает по причине невнимательности или в связи с использованием неактуальных сведений из ЕГРН на смежные земельные участки.

Решили:

При проведении кадастровых работ необходимо использовать актуальные выписки из ЕГРН на земельные участки, а также проявлять внимательность при подготовке межевого плана.

15. Неверно оформлен раздел «Акт согласования местоположения границ земельного участка» при согласовании границ с несовершеннолетним правообладателем, не достигшим 14 лет.

Согласно пункту 84 Приказа 921 при участии в согласовании местоположения границы земельного участка представителя заинтересованного лица, полномочия которого основаны на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, в Акте согласования местоположения границы земельного участка после указания его фамилии и инициалов указываются в частности наименование и реквизиты иного документа, подтверждающего полномочия представителя, а также если полномочия представителя основаны на указании федерального закона, дополнительно указываются установленные федеральным законом основания такого представительства (например, слова

"законный представитель - опекун", "лицо, уполномоченное решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества").

Решили:

В Акте согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования) в графе 5 (фамилия и инициалы) должны быть указаны фамилия и инициалы правообладателя земельного участка, а также фамилия и инициалы представителя лица на совершение действий за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних) лиц.

Реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя, должны быть указаны в графе 6 Акта согласования.

Реквизиты документов, подтверждающий полномочия лица на совершение действий за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних) лиц (реквизиты свидетельства о рождении), должны быть указаны в графе 7 Акта согласования.

В состав приложения межевого плана необходимо включать копию свидетельства о рождении ребенка.

16. В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении земельного участка.

Согласно п. 69 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ №921), раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков, в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков фрагмент описания местоположения границы таких объектов с правильными значениями координат характерных точек).

Согласно Письму МЭР №32226-ВА/Д23и от 06.11.2018г. реестровая ошибка может выражаться в виде пересечения границ земельных участков либо в виде

несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка следующим документам и обстоятельствам:

- правоустанавливающему документу;
- документу об образовании земельного участка;
- фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства – самовольного занятия земель или земельных участков и т.п. (сдвиг, смещение)

Решили:

При уточнении местоположения границ и площади земельного участка или при исправлении реестровой ошибки раздел «Заключение кадастрового инженера» должен соответствовать требованиям Приказа №921 и содержать:

- Анализ правоустанавливающих документов (наличие, либо отсутствие сведений о местоположении границ земельного участка в них);
- Меры, принятые для получения документов, подтверждающих местоположение границ уточняемого земельного участка (наличие либо отсутствие таковых документов). Письменные ответы об отсутствии документов, подтверждающих существование границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более, должны быть включены в состав Приложения межевого плана;
- Описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены существующие на местности 15 и более лет границы земельного участка;
- Анализ соответствия (несоответствия) фактических границ земельного участка правоустанавливающему документу;
- Пояснение о проведенном уточнении границ на основании определенного документа, с использованием которого подтверждены границы земельного участка;
- Причины использования для обоснования местоположения границ акта согласования границ земельного участка с личными подписями правообладателей смежных земельных участков (все иные документы отсутствуют, невозможность использования иных вариантов).

17. Координаты характерных точек границ объекта кадастровых работ не совпадают с координатами характерных точек границ смежного земельного участка, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении границ смежного земельного участка.

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 06.11.2018г. №32226-ВА/Д23и «Относительно подготовки межевых планов земельных участков

и осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ, в том числе в случаях выявления несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков их фактическому положению на местности», если значения координат характерных точек отдельных частей границ объекта кадастровых работ принимаются равными значениями координат характерных точек общих частей границ со смежным земельным участком, содержащимся в ЕГРН, основания применения части 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в части обязательности согласования таких частей границ отсутствуют, сведения о таких частях границ в акт согласования не включаются.

Решили:

В случае если границы смежного земельного участка уточнены, то координаты поворотных точек по общей границе должны быть с одинаковыми («равными») значениями.

Исключениями являются следующие случаи:

1) Если в границах смежного по ЕГРН земельного участка имеется реестровая ошибка и фактически такой земельный участок не является смежным к объекту кадастровых работ. В данном случае координаты объекта кадастровых работ не будут равными координатам смежного по ЕГРН земельного участка, при наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обоснованного вывода о наличии реестровой ошибки в границах такого земельного участка.

2) Если фактически смежный земельный участок не является смежным по сведениям ЕГРН, но в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границ земельного участка» часть границы согласована с правообладателем такого земельного участка. В данном случае координаты объекта кадастровых работ не будут равными координатам фактически смежного земельного участка. При этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» необходимо привести обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в границах такого земельного участка.

18. В составе приложений к Межевому плану отсутствует правоустанавливающий документ на земельный участок (представленные свидетельство о регистрации права собственности, либо выписка из ЕГРН не заверены надлежащим образом).

Согласно п. 22, 25 Приказа №921 для подготовки межевого плана используются, в том числе, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки, копии которых включаются в состав Приложения.

В силу п. 25 Приказа №921 документы, подготовленные на бумажном носителе, которые подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план.

Подлежащий включению в состав Приложения электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) такого физического лица.

В соответствии с позицией ФГБУ «ФКП Росреестра», изложенной в письме от 10.04.2015 г. №10-1074-КЛ, в случае если кадастровым инженером выписка из ЕГРП (с 01.01.2017 г. – ЕГРН) используется в качестве документа, указанного в п. 22 требований к подготовке межевого плана, то отсутствие ее копии является основанием для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Решили:

Включаемые в состав Приложения межевого плана документы должны соответствовать требованиям Приказа №921.

В случае если в качестве правоустанавливающего документа была использована выписка из ЕГРН в электронном виде, она должна быть подписана УКЭП выдавшего ее органа.

В случае использования выписки из ЕГРН в форме бумажного документа, либо свидетельства о регистрации права на бумажном носителе, включению в состав Приложения подлежит сканированный образ такого документа в формате PDF, подписанный УКЭП кадастрового инженера.

19. Пересечение границ земельного участка с границами населенного пункта.

В соответствии с пунктом 27 части 1 статьи 26 Закона о регистрации пересечение границ земельного участка с границами населенных пунктов является основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП.

Решили:

Границы образуемого (уточняемого) земельного участка не должны пересекать границы населенного пункта.

20. Неверно представлен каталог координат на смежный земельный участок (неверная последовательность координат).

Согласно пункту 59 Приказа №921 сведения о существующих координатах характерных точек границы уточняемого земельного участка включаются в реквизит «1» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» при их наличии в ЕГРН.

Согласно пункту 43 Приказа №921 в качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей используются:

- для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, - число, записанное арабскими цифрами;
- для новых точек - сочетание строчной буквы "н" русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1).
- для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.

Согласно пункту 78 Приказа №921 на Чертеже отображаются местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков, частей земельных участков.

Также в соответствии с пунктом 81 Требований обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ, на Чертеже отображается курсивом с подчеркиванием.

Решили:

При проведении кадастровых работ необходимо использовать актуальные выписки из ЕГРН на земельные участки и указывать верную последовательность координат.

Уважаемые коллеги! СРО АКИ «Поволжье» сообщает, что решения данного совещания также доведены до сведения регистраторов и специалистов кадастровой палаты и будут применяться на всей территории Республики Татарстан.

Исполнительный директор



В.П.Савельев