

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

ПРОТОКОЛ

г. Пермь

от 14.02.2023 № СЧ/9-ЖР-2023

рабочее совещание
с Саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров

Председествовал: заместитель руководителя Управления Росреестра по
Пермскому краю (далее – Управление) Ильиных С.И.

Присутствовали:

Заместитель начальника отдела Созонтова М.С.
координации и анализа деятельности в
учетно-регистрационной сфере

Начальник отдела по кадастровому учету и Ключова Е.В.
государственной регистрации прав на
земельные участки (далее – ОКУ ЗУ)

Начальник отдела по кадастровому учету и Трофимова С.Н..
государственной регистрации прав на
объекты капитального строительства (далее
– ОКУ ОКС)

Заместитель начальника ОКУ ЗУ Солдатов Е.В.

Представители Саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
(далее – СРО КИ)

I. Вступительное слово

заместитель руководителя Управления Ильиных С.И.

17.02.2023 Управлением совместно с разработчиками программного обеспечения для кадастровых инженеров проведено рабочее совещание с

целью рассмотрения возможности совершенствования проверок, предусмотренных в программных комплексах для подготовки документов о результатах кадастровых работ (межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории) с учетом проверок, предусмотренных федеральной государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Обсуждались следующие причины приостановлений учетно-регистрационных действий (далее – УРД):

- сведения о кадастровом инженерере отсутствуют или приведены не в полном объеме (не массовый характер);
- проблематика заполнение адресного элемента объектов учета;
- неверное указание способа образования объекта учета;
- выявление самопересечений местоположения границ объектов;
- некорректные сведения о системе координат, зоне картографической проекции («МСК-59»);
- не прохождение форматно-логического контроля;

Управление обращается к СРО КИ, в первую очередь к СРО КИ «Содружество», СРО КИ «МСКИ», с просьбой проанализировать проблематику, которая подлежит доработке со стороны разработчиков программных продуктов, и при необходимости дополнить ее.

Формат проведения таких совещания запланирован в 2023 году на постоянной основе ежемесячно с целью повышения профессионализма кадастровых инженеров как непосредственных пользователей данных программных продуктов.

Представитель СРО КИ «МСКИ» отметил, что кадастровые инженеры не используют/не работают в программном продукте ТехнокадГео, посредством которого непосредственно проводится проверка пространственного анализа.

РЕШИЛИ:

1.1 СРО КИ представить предложения для обсуждения по доработке программных продуктов.

Исп.: СРО КИ

Срок исполнения: 22.03.2023.

Вопрос от представителя СРО КИ «МСКИ»: какие разделы межевого плана подлежат заполнению в случае, когда в результате кадастровых работ уточнены местоположение **части** границ смежного земельного участка в соответствии с положениями п. 60 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к межевому плану). Вопрос связан с тем, что xml схемой межевого плана при заполнении раздела не предусмотрено заполнение сведений о площади при включении раздела ChangeBorder (Изменение части границы (от точки до точки)).

Ответ Управления: до внедрения новых xml схем межевого плана заполнению подлежит раздел межевого плана ChangeBorder в формате xml (заполнены координаты межевого плана), реквизит «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» в формате PDF (сведения о площади участка).

Представитель СРО КИ «Союз кадастровых инженеров» отметил, что в данном случае, если кадастровый инженер не устанавливал местоположение всей границы смежного участка, и для расчета площади смежного участка использует сведения ЕГРН о координатах характерных точек несмежной границы, расчет площади может быть недостоверным, несоответствующим правоудостоверяющим документам.

Ильиных С.И. отметила, что при проведении процедуры согласования, которая в данном случае будет обязательна, кадастровому инженеру следует разъяснять правообладателю смежного земельного участка о внесении в ЕГРН значения площади по результатам таких кадастровых работ.

При этом, по мнению Управления, внесения недостоверных сведений, в том числе о площади смежного участка, недопустимо.

II. Основные ошибки, которые повлекли за собой решение о возврате без рассмотрения документов, необходимых для осуществления УРД объектов капитального строительства

начальник ОКУ ОКС Трофимова С.Н.

Управлением проанализированы ошибки форматно-логического контроля на предмет возможного принятия решения о возврате документов без рассмотрения либо принятия решения о приостановлении.

- xml схема технического плана не соответствует xsd схеме:
 - не указана информация об отсутствии/сохранности пунктов ГГС;
 - наименование технического плана не соответствует объекту кадастровых работ;
 - земельные участки, указанные в техническом плане, сняты с ГКУ. (автоматически сведения не формируются);
 - в xml документе технического плана не верно заполнен элемент файла Document (количество символов не соответствует предельному значению, наименование документов различно);
 - не верно заполнены обязательные атрибуты технического плана (например, наименование пути документов приложения технического плана содержит числовые, символьные значения).
- описание в техническом плане контуров объекта капитального строительства.

Дополнительно Трофимова С.Н. отметила на нарушение кадастровых инженеров при включении сведений в технический план о наименовании объекта.

При подготовке технического плана в отношении сооружения, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, основания для включения в такой технический план сведений о наименовании этого сооружения отсутствуют.

В силу пп. 10 п. 51 требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Требования к техническому плану) в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включается в том числе наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом положений ч. 18 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Положения ч. 18 ст. 70 Закона № 218-ФЗ применяются исключительно в случае изменения содержащегося в ЕГРН наименования объекта капитального строительства или внесения в ЕГРН сведений о наименовании в отношении объектов и на основании сведений/документов, указанных в данной норме:

зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

В то же время согласно пп. 8 п. 51 Требованиям к техническому плану в раздел «Характеристики объекта недвижимости» подлежат включению сведения о назначении сооружения, в том числе как «иное сооружение». При этом в скобках указывается фактическое назначение сооружения.

РЕШИЛИ:

П.И. СРО КИ довести до сведения кадастровых инженеров.

Исп.: СРО КИ.

Срок исполнения: 22.03.2023

III Типовые ошибки при осуществлении учетно-регистрационных действий земельных участков

заместитель начальника Солдатова Е.В.

Основная часть ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами, при подготовке межевых планов, и выявленных в феврале 2023 года, являются типовыми и повторяются из месяца в месяц.

Отдельно считаем необходимым отметить следующее:

- нарушение п. 28 Требований к межевому плану - в случае если в результате кадастровых работ сохраняются неснятые возражения о местоположении границ земельного участка, межевой план оформляется для передачи заказчику кадастровых работ в целях снятия таких возражений в порядке, установленном законодательством РФ для разрешения земельных споров, если иное не предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ.

Росреестром протранслирована позиция Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» относительно отсутствия необходимости предварительного обращения в орган регистрации прав перед подачей искового заявления в суд.

Суд не вправе возвратить исковое заявление ввиду отсутствия решения органа регистрации прав о приостановлении или отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий (письмо СРО КИ Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» от 12.12.2022 №980)

- п. 89 Требований к межевому плану - *если готовится межевой план в целях образования земельного участка из земель или земельного участка государственной или муниципальной собственности и при этом уточняется местоположение границ смежного земельного участка, готовится Акт согласования местоположения границ, в который в том числе подлежит включению согласование с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка.*

В соответствии с п.89 Требований к межевому плану, в реквизит "1" Акта согласования включаются также сведения:

- о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в связи с уточнением местоположения границ которого оформляется Акт согласования;

- о заинтересованном лице, являющемся правообладателем (правообладателями) исходного (исходных) земельного участка (земельных участков), из которого (которых) образуется земельный участок, в отношении которого оформляется Акт согласования;

- об органе государственной власти или органе местного самоуправления, уполномоченном на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка, в случае оформления Акта согласования в отношении земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены третьим лицам;

- об органе государственной власти или органе местного самоуправления, уполномоченном на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка, в случае оформления Акта согласования в отношении земельного участка, находящегося в

государственной собственности до ее разграничения и не предоставленного третьим лицам.

Учитывая нормы пункта 89 Требований к межевому плану, акт согласования местоположения границ может быть подготовлен в отношении образуемого земельного участка, если в рамках проведения кадастровых работ, связанных с его образованием, было уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков.

Таким образом, в случае оформления Акта согласования в отношении земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены третьим лицам и при этом было уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, в акт согласования должны быть включены сведения об органе государственной власти или органе местного самоуправления, уполномоченном на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка.

• п.9 Требований к межевому плану - части земельных участков, подлежащие образованию в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории (подзон), публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, не являются объектом выполнения кадастровых работ, и сведения о таких частях в межевой план не включаются.

• п.55 Требований к межевому плану - Вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка.

РЕШИЛИ:

III.1 СРО КИ провести методологические мероприятия для кадастровых инженеров по исключению типовых ошибок при проведении кадастровых работ.

Исп.: СРО КИ

Срок исполнения: 22.03.2023.

Председатель,
заместитель руководителя Управления



С.И.Ильиных