АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3,
оф.10 тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 59 от 19.02.2021
На № _____ от_____

О направлении замечаний к проекту приказа о карте-плане территории

Руководителю
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Скуфинскому О.А.

rosreestr@rosreestr.ru

kunicyna_mn@rosreestr.ru

Уважаемый Олег Александрович!

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров», рассмотрев в рамках публичного обсуждения проект приказа Росреестра «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке» (далее – Проект), размещенный на федеральном портале проектов нормативных правовых актов http://regulation.gov.ru/projects#npa=112813, предоставляет следующие замечания и предложения к его содержанию.

1. Реквизит 7 раздела «Пояснительная записка» поименован как «7. Сведения о системе(ах) координат, использованной(ых) при выполнении измерений». Пунктом 28 Требований к подготовке карты-плана территории (далее – Требования) установлено, что в данном реквизите указываются сведения об использованной при выполнении комплексных кадастровых работ системе (системах) координат.

При выполнении, например, геодезических измерений спутниковым методом в зависимости от используемой аппаратуры измерения проводятся в системах координат WGS-84 или ПЗ-90, а затем они уже переводятся в МСК. Согласно части 4 статьи 6 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – 218-ФЗ) для ведения ЕГРН, а следовательно и для проведения кадастровых работ, используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.

В связи с изложенным реквизит 7 Раздела «Пояснительная записка»

следует поименовать «7. Сведения о системе(ах) координат, использованной(ых) при выполнении комплексных кадастровых работ».

2. Реквизит 10 Раздела «Пояснительная записка» содержит «Сведения о пунктах геодезической основы, использованных при определении параметров перехода к местной системе координат». Исходя из технологии производства геодезических измерений данный реквизит совпадает с реквизитом 8 «Сведения о пунктах геодезической основы, использованных при выполнении измерений» данного раздела. Из сущности и технологии производства геодезических измерений следует, что сами геодезические измерения (и наземные, и спутниковые) могут быть проведены без привязки к пунктам государственной геодезической сети или геодезической сети сгущения (иными словами без использования таких пунктов). Привязка и производство геодезических измерений непосредственно от пунктов ГГС или геодезических сетей сгущения необходима для получения координат определяемых точек в требуемой системе координат (МСК, единой государственной системе координат и т.д.), т.е. геодезические пункты, от которых проводятся измерения, и нужны для обеспечения перехода к МСК в случае проведения кадастровых работ, поэтому реквизиты 8 и 10 идентичны другу и их нельзя выделять в раздельные реквизиты, поскольку они отражают один процесс геодезических измерений. В противном случае на уровне нормативно-правового акта происходит сущностная подмена понятий производства геодезических измерений. В связи с изложенным реквизит 10 раздела «Пояснительная записка» подлежит исключению из состава карты-плана территории, а реквизит «8» следует поименовать «8. Сведения о пунктах геодезической основы, использованных при выполнении измерений».

3. Множество спорных вопросов вызывает проектируемое содержание пункта 30 в части требований, установленных к порядку заполнения сведений об используемых сетях дифференциальных геодезических станций, а также реквизит 9 Раздела «Пояснительная записка».

Общая информация о сети дифференциальных геодезических станций (номер и дата акта приема-передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат указанной сети для включения в федеральный фонд пространственных данных, наименование сети, данные о заказчике работ по созданию геодезической сети специального назначения) не несет никакой информационной ценности и не отражает технологии и точности проведения кадастровых работ.

Для проведения кадастровых работ в соответствующих фондах запрашивается не общая информация о сетях дифференциальных геодезических станций и не обо всей ее структуре, а о конкретных пунктах такой сети, расположенной на территории проведения кадастровых работ. Соответственно, и выписка о запрашиваемых пунктах сетей дифстанций как сети специального назначения содержит сведения о таких пунктах сети (дифференциальных станций).

В связи с вышеизложенными замечаниями, реквизит 9 раздела «Пояснительной записки» предлагаем исключить, а пункты 29, 30 Требований изложить в следующей редакции:

«29. В отношении использованных при выполнении комплексных кадастровых работ пунктов государственной геодезической сети и (или) пунктов геодезической сети специального назначения (за исключением пунктов сетей дифференциальных геодезических станций) в реквизите «8» пояснительной записки указываются:

1) название пункта и тип знака геодезической сети;

2) вид геодезической сети (государственная геодезическая сеть или геодезическая сеть специального назначения);

3) координаты пунктов;

4) дата обследования пункта(ов) и сведения о состоянии наружного знака пункта, центра пункта, марки пункта.

В графах «6» «7», «8» *реквизита «8» пояснительной записки указываются дата выполненного в ходе кадастровых работ обследования состояния пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта.*

В реквизите «8» пояснительной записки в случае использования пунктов государственной геодезической сети и геодезических сетей специального назначения (за исключением сетей дифференциальных геодезических станций) должны быть указаны сведения не менее чем о трех сохранившихся пунктах государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения, использованных при выполнении комплексных кадастровых работ.

30. *В случае использования сетей дифференциальных геодезических станций, зарегистрированных в качестве геодезических сетей специального назначения,* при выполнении измерений для определения координат характерных точек границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в реквизите «8» пояснительной записки приводятся следующие сведения:

1) в графе 2 указывается наименование дифференциальной геодезической станции или нескольких станций, использованных при выполнении измерений;

2) вид геодезической сети (сеть дифференциальных геодезических станций и ее наименование);

3) координаты пунктов (дифференциальных станций);

Остальные графы реквизита не заполняются и в них проставляется прочерк.

Ассоциация обращает внимание на необходимость учета обозначенных замечаний в части описания геодезического обоснования кадастровых работ в карте-плане территории и убедительно просит провести рабочее совещание в целях выработки единой позиции по данному вопросу на основе правоприменительной практики и технологии осуществления кадастровой деятельности, предоставления сведений из фондов пространственных данных, особенностей функционирования и использования сетей дифференциальных геодезических станций, а также

особенностями проверки регистраторами результатов кадастровых работ в данной части.

4. Пункт 27 Требований содержит указание на возможные источники использования сведения о геодезической основе при проведении комплексных кадастровых работ. Предложенная формулировка пункта фактически ориентирована на использование материалов, хранящихся исключительно в фондах и архивах Росреестра и подведомственному ему учреждении, не допускает использование при проведении кадастровых работ сведений о геодезической основе, хранящихся в иных фондах и архивах, созданных в установленном законодательстве о геодезии и картографии порядке.

Так, предложенный пункт 27 Требований противоречит статье 10 Федерального закона от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»: не предусматривает возможность использования создаваемых на территории Российской Федерации всех видов государственных фондов пространственных данных, включая ведомственные фонды пространственных данные и аналогичные фонды субъектов.

В связи с изложенным последний абзац пункта 27 Требований следует изложить в следующей редакции:

«В отношении использованных при подготовке карты-плана территории сведений о геодезической основе: для пунктов государственной геодезической сети и (или) пунктов геодезических сетей специального назначения, созданных в соответствии с законодательством о геодезии и картографии, указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в ***государственном*** *фонде пространственных данных или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.».*

5. Абзац 4 пункта 37 Требований предусматривает возможность использования картографического и фотограмметрического материала при проведении комплексных кадастровых работ только в случае, если такие материалы содержатся в государственных фондах пространственных данных. Важно отметить, что в фонде данных зачастую содержится материал, не позволяющий определить координаты объекты недвижимости с требуемой точностью. По опыту проведения комплексных кадастровых работ можно сказать, что в большинстве случаев правообладатели неохотно предоставляют доступ к своим объектам, особенно если на территории находятся неоформленные объекты недвижимости. В настоящее время кадастровыми инженерами активно развивается и используется фотограмметрический метод определения координат посредством создания собственных ортофотопланов местности при использовании БПЛА. При этом получаемые материалы позволяют определить значения координат характерных точек границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства в соответствии с установленными требованиями к точности. Требования абзаца 4 пункта 37 Требований фактически делают невозможным для кадастровых инженеров использование современных методов определения координат, увеличивают трудозатраты исполнителей при проведении комплексных кадастровых работ. В связи с изложенным предлагаем исключить абзац 4 пункта 37 Требований («картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных»).

6. Абзац 7 пункта 37 предусматривает, что в случае использования координат из судебного акта, в котором отсутствует информация о методе и (или) средней квадратической погрешности определения координат, соответствующие графы разделов «Сведения об уточняемых земельных участках», «Сведения об образуемых земельных участках», «Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях о местоположении их границ», не заполняются. Однако, в настоящее время данная норма не может быть реализована в ХМЛ-схемах, которые требуют наличие в таких разделах одного из пяти методов определения координат.

7. Согласно пункту 44 Требований при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости кадастровый инженер – исполнитель комплексных кадастровых работ обеспечивает присвоение такого адреса путем обращения в орган, уполномоченный на присвоение адресов объектам адресации, в соответствии с пунктом 27 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221. Важно отметить, что нормы Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не содержат требований, предусматривающих обязанность кадастрового инженера по обеспечению присвоения адресов. Таким образом, пункт 44 Требований необоснованно наделяет кадастровых инженеров дополнительными полномочиями, значительно увеличивая трудозатраты при проведении комплексных кадастровых работ и их стоимость. Между тем, Ассоциация полагает, что в случае, если проведение работ по обеспечению присвоения адресов объектам недвижимости предусмотрено договором подряда или контрактом на проведение комплексных кадастровых работ, такое условие может быть реализовано как право кадастрового инженера. В связи с изложенным, абзац 3 пункта 44 Требований необходимо изложить в следующей редакции:

«При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка кадастровый инженер – исполнитель комплексных кадастровых работ обеспечивает присвоение такого адреса путем обращения в орган, уполномоченный на присвоение адресов объектам адресации, в соответствии с пунктом 27 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 (далее – Правила присвоения адресов). *Данное*

обязательство реализуется кадастровым инженером только при наличии в государственном или муниципальном контракте, договоре подряда на выполнение комплексных кадастровых работ условия о необходимости обеспечения исполнителем комплексных кадастровых работ присвоения адресов объектов недвижимости.»

Аналогичные правки необходимо внести в абзац 7 пункта 44 Требований.

8. Также требует исключения абзац 10 пункта 44 Требований «Если сведения о земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства внесены в ЕГРН, но в государственном адресном реестре отсутствуют сведения об адресе такого земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и отсутствует возможность его присвоения, сведения о местоположении земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства приводятся в карте-плане в соответствии с записями ЕГРН.», поскольку такие действия являются бессмысленными и избыточными – кадастровый инженер заносит сведения из ЕГРН в карту-план территорию, чтобы опять занести те же самые сведения обратно в ЕГРН. При этом из-за необходимости включения избыточной информации вручную в карту-план территории могут возникать технические ошибки, которые усугубляются острой многолетней проблемой неоднозначной правоприменительной практики и разной позиции регистраторов относительно порядка указания адресов объектов недвижимости в ХМЛ-схемах. В связи с изложенным, данное условие только создаст условия для увеличения оснований для принятия необоснованных решений о приостановлении осуществления кадастрового учета по причинам, не зависящим от исполнителя кадастровых работ и увеличит сроки проведения кадастровых работ.

9. До момента реализации Росреестром возможности предоставления сведений из ЕГРН об учетных номерах проектов межевания территории, следует исключить абзац 3 пункта 57 Требований и подстроку «Учетный номер проекта межевания территории» строки 8 реквизита «3» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», либо изложить в следующей редакции:

«В случае если земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН, в подстроке «Учетный номер проекта межевания территории» строки 8 реквизита «3» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указывается учетный номер такого проекта межевания территории, *при предоставлении таких сведений органом регистрации прав*».

10. Абзац 2 пункта 58 изложить в следующей редакции «При отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости в указанных строках указываются ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные) ***при наличии таких сведений***», так как как не все объекты недвижимости расположенные на земельных участках проходили

государственный технический учет и надлежащим образом оформлены.

11. В абзаце 5 пункта 60 Требований предлагаем расширить перечень документов, подтверждающих установление доступа к земельным участкам, и изложить данный абзац в следующей редакции:

«В случае если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, ... (например, об утверждении в установленном порядке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровых планах территорий, ***об утверждении в установленном порядке проекта межевания территории***, 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.

12. Абзац 3 пункта 65 Требований полагаем необходимым дополнить исполнительной документацией, созданной в установленном порядке до вступления в силу Градостроительного кодекса. В противном случае получается, что такая исполнительная документация не может быть использована при проведении комплексных кадастровых работ, даже если она была создана в установленном законе порядке в отношении объектов недвижимости, построенных до 2005 года. В связи с изложенным, абзац 3 пункта 65 Требований полагаем необходимым изложить в следующей редакции:

«При отсутствии на момент выполнения комплексных кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, *созданной в установленном законодательством на момент осуществления строительства (или реконструкции) объекта порядке (при ее наличии)*.

13. В тексте встречаются описки и опечатки:

1) Пункт 8 Требований: 8. Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» включается в состав карты-плана территории в отношении земельных участков, уточнение местоположения границ которых ~~в~~ осуществлено **в** результате выполнения комплексных кадастровых работ.

2) В реквизите «1» раздела «Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях об описании их местоположения» отсутствуют поле для заполнения «Система координат».

3) В пункте 9 Требований ошибочно указан год закона - 24 июля 210~~0~~7 г.

14. Дополнительно сообщаем, что в преддверии второго чтения по Законопроекту №962484-7 Ассоциацией направлены предложения в Государственную думу по исключению из части 5 статьи 24.1 Закона №218-ФЗ

требований о подготовке карты-плана территории в бумажном виде. В случае принятия данных предложений полагаем необходимым исключить соответствующие нормы, касающиеся порядка оформления карты-плана территории в бумажном виде, из Проекта.

Директор О.А.Федорова

А.Г. Овчинникова
8(926)091-57-74