



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

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Челябинской области
(Управление Росреестра по Челябинской области)

ул. Елькина, 85, г. Челябинск, 454048
тел. (8-351) 237-99-11, факс (8-351) 260-34-40
e-mail: 74_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

25.02.2021

№

7173/21@

на № _____ от _____

**Руководителям Саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(по списку)**

О направлении информации

Управление Росреестра по Челябинской области в целях профилактики нарушений обязательных требований при проведении геодезических работ в рамках кадастровых, направляет анализ типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при выполнении комплексных кадастровых работ (проведенных в 2020 году).

Приложение: на 5 л.

Заместитель руководителя

А.Е. Жарков

Лamina Ирина Валерьевна
8(351)237 82 79/ IP 1047

Анализ типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при выполнении комплексных кадастровых работ (проведенных в 2020 году).

В соответствии со ст. 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре) комплексные кадастровые работы должны выполняться одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территории нескольких смежных кадастровых кварталов:

- земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН при этом границы которых не уточнены.

- земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 настоящей статьи;

- зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Вместе с тем в нарушение указанной нормы в карту-план территории включаются сведения не обо всех земельных участках и объектах капитального строительства, являющихся объектами комплексных кадастровых работ.

В соответствии с п. 3, п. 4, ч. 2 ст. 42.1 Закона о кадастре обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами, а также образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

Вместе с тем в рамках комплексных кадастровых работ образуются земельные участки, на которых не расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, а также не являющиеся землями общего пользования, занятыми площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.

В нарушение п. 3 ч. 3 ст. 42.8 Закона о кадастре при уточнении местоположения границ земельного участка площадь земельного участка, полученная в результате осуществления комплексных кадастровых работ, больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Также в нарушение п. 2 ч. 3 ст. 42.8 Закона о кадастре при уточнении границ земельного участка площадь земельного участка, полученная в результате осуществления комплексных кадастровых работ, больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством.

Отсутствует обоснование исправления реестровых ошибок в сведениях

о местоположении границ объектов недвижимости в соответствии с ч. 1 ст. 42.8 Закона о кадастре, а также ссылка на документы, предусмотренные ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации.

Карта-план территории подготовлена с нарушением требований приказа Министерства экономического развития РФ от 21.11.2016 № 734 «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 – Требования):

* в составе карты-плана территории отсутствует пояснительная записка (пп. 1 п. 5 Требованияй);

* отсутствуют сведения о реквизитах документов устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, а также ссылка на источник их официального опубликования (п. 39 Требованияй);

* отсутствуют сведения об объектах недвижимости, расположенных на уточняемых земельных участках (п. 44 Требованияй);

* отсутствует в Приложении к карта-плану письменное согласие правообладателя земельного участка в отношении которого получено значение площади земельного участка, которое меньше значения площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения требований пункта 1 части 3 статьи 42.8 Закона о кадастре (п. 39.1 Требованияй).

- в результате графического отображения выявлено следующее:

* пересечение с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН;

* пересечение с территориальными зонами;

* пересечение с границами муниципальных образований;

* объекты капитального строительства частично расположены за границами земельных участков.

Кроме того, в целях профилактики нарушений обязательных требований при выполнении кадастровыми инженерами кадастровых работ, в том числе комплексных кадастровых работ в 2020 году Управлением было осуществлено проведение полевых измерений результатов геодезических работ в рамках комплексных кадастровых работ (далее – ККР).

Из общего количества 197 кадастровых кварталов, полевой контроль осуществлен в 187 кадастровых кварталах, что составляет 97% от общего количества кварталов.

При проведении контрольных измерений осуществлялся контроль выполнения геодезических работ на соответствие установленным нормативным требованиям к точности измерений, а именно Требованияй к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат

характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (далее- Требования).

В результате осуществления контрольных измерений, было выявлено низкое качество геодезических работ, выполненных в рамках комплексных кадастровых работ.

В процессе контроля вопросы по точности измерений возникли ко всем 9 исполнителям комплексных кадастровых работ. Только по 2 исполнителям комплексных кадастровых работ, направленные замечания были сняты после второго повторного контроля.

Определенные к выполнению комплексных кадастровых работ объекты, это объекты достаточно сложные для выполнения геодезических работ на местности, такие как горнозаводская зона (кадастровым инженерам необходимо было выполнить большой объем работ по исправлению реестровых ошибок в кадастровых кварталах), так и застроенная территория города Челябинска и Магнитогорска.

Кроме того, с целью выполнения комплексных кадастровых работ часть исполнителей использовали беспилотные летательные аппараты (далее - БПЛА), в комплексе с иными методами определения координат.

Вместе с тем, необходимо отметить, что в соответствии с п. 26 Требования к подготовке карты-плана территории, при выполнении комплексных кадастровых работ, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 (далее – Приказ №734) допускается применение картометрического и (или) фотограмметрического методов определения координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ земельных участков иных категорий (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) в комплексе с иными методами определения координат (кроме аналитического) при одновременном соблюдении следующих условий:

1) картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных;

2) указанные материалы позволяют определить значения координат характерных точек границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с установленными для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования требованиями к точности;

3) указанные материалы позволяют достоверно определить положение на местности границ земельных участков (например, границы земельного участка закреплены объектом искусственного происхождения и такой объект местности отображен на используемых картографических материалах или материалах дистанционного зондирования Земли).

Письмом Росреестра от 01.10.2020 № 13-8646-АБ/20 «О комплексных кадастровых работах» также высказана позиция, что допускается применение картометрического и (или) фотограмметрического методов определения координат характерных точек при одновременном соблюдении установленных данным пунктом условий с использованием материалов, полученных в том числе с использованием беспилотных летательных аппаратов.

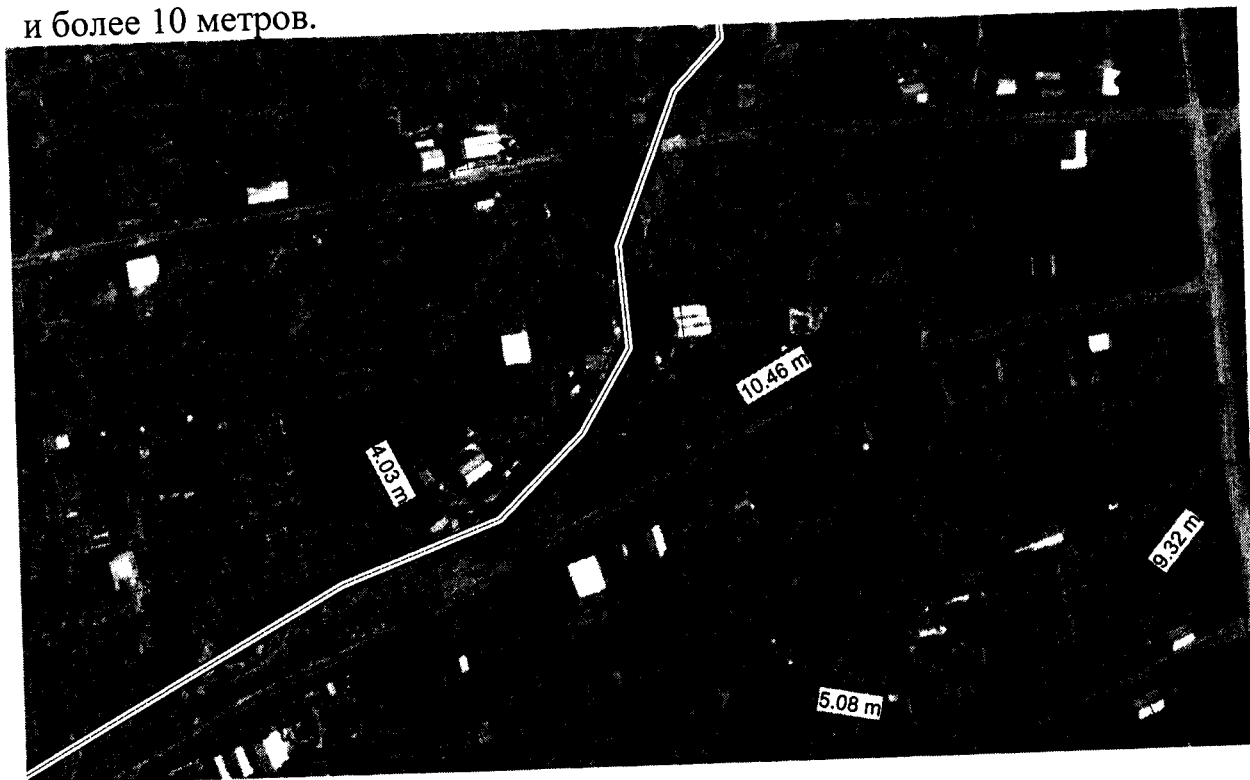
Одним из условий является - картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных.

Расхождения измерений между контролем выполненным специалистами Управления и измерениями исполнителей ККР составляли от 0,20 и более 10,00 метров.

При этом, процент соответствия точности по объектам и исполнителям различен и составлял, например, от 10% - 87% по городу Челябинску, 35%-55% по городу Снежинску.

Первичный контроль осуществлялся при помощи ортофотопланов, находящихся на хранении в ГФД Управления.

На рисунке представлено смещение результатов измерений от 3 метров и более 10 метров.



Необходимо отметить, что проблемы реестровых ошибок и использование земельных участков не в границах, внесенных в ЕГРН (самозахват) создавали определенные «трудности» у кадастровых инженеров, как при осуществлении измерений, так и при обосновании реестровой ошибки в картах - планах территории.

На рисунке представлен «самозахват территории» со смещением установленных в ЕГРН границ земельного участка ошибочно представленный кадастровым инженером, как возможная реестровая ошибка.

Кроме того, отсутствует понимание возникновения реестровой ошибки, зачастую кадастровые инженеры принимают несоответствие сведений, внесенных в ЕГРН и фактическое положение границы земельных участков за реестровую ошибку, при этом не получают документы на основании которых указанные сведения были внесены в ЕГРН.



Возможными причинами расхождений контрольных измерений и ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами являются:

1. Отсутствие «проекта» выполнения работ (подготовительных работ);
2. Не соблюдение технологии выполнения геодезических работ;
3. Отсутствие опыта обработки результатов залетов БПЛА и работы с результатами съемки полученной при помощи БПЛА;
4. Ошибки камеральной обработки измерений;
5. Отсутствие внутреннего контроля на всех этапах работ.

Большое количество земельных участков, внесенных в ЕГРН не соответствовали нормативной точности, в связи с тем, что при осуществлении ранее выполненных геодезических работ исполнителями использовались разрядные пункты геодезической сети, точность которых значительно ниже нормативной, что повлекло смещение границ и реестровые ошибки в ЕГРН.

При контроле измерений комплексных кадастровых работ было найдено оптимальное решение для получения требуемой нормативной точности совместно с исполнителями работ.