



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»
(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)**

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

Исх. № 1071/23-12-02 от 23.10.2022 г.

На № _____ от _____ г.

Статс-секретарю - заместителю
руководителя Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии

А.И. Бутовецкому

rosreestr@rosreestr.ru

kotelnikova_iv@rosreestr.ru

Уважаемый Алексей Игоревич!

Национальная палата кадастровых инженеров по результатам общественного обсуждения проекта приказа Росреестра «Об установлении порядка изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки» (далее – Проект), размещенного на федеральном портале проектов нормативных правовых актов по ссылке <http://regulation.gov.ru/p/142612>, представляет следующие предложения и замечания к указанному законопроекту:

1. *О необходимости обеспечения единой точности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ объектов недвижимости в рамках проведения кадастровых работ и исправления органом регистрации прав реестровых ошибок в местоположении границ объектов недвижимости.*

В настоящее время органом регистрации прав проводятся массовые мероприятия по исправлению реестровых ошибок, в том числе ошибок в описании местоположения границ объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН (далее – ошибки в границах). Около 8.5 млн. реестровых ошибок планируется к исправлению. Складывающаяся практика показывает, что в рамках проведения данных мероприятий исправление ошибок происходит с недостаточной точностью.

В частности, ошибки в границах исправляются с точностью, значительно ниже точности исходных данных, которые подлежат корректировке (например, точность при проведении кадастровых работ на территории населенных пунктов составляет 10 см, а при исправлении реестровых ошибок органом регистрации прав – 1 м., то есть вносятся сведения заведомо более низкого качества). В проекте Приказа данный подход сохраняется: средние квадратические погрешности определения координат (местоположения) характерных точек при исправлении реестровой ошибки органом регистрации прав и при выполнении кадастровых работ существенно отличаются. Сравнение величин приведено в таблице:

Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Точность в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (определение местоположения границ кадастровым инженером)	Точность в соответствии с требованиями Проекта Приказа (определение местоположение границ органом регистрации прав)
Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10	1,0
Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства	0,20	1,0
Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в предыдущем пункте	2,50	5,00
Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50	1,0
Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50	5,00
Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00	5,00
Земельные участки, не указанные в предыдущих пунктах	2,50	5,00

Таким образом, при исправлении реестровой ошибки допускается более низкая точность определения координат по сравнению с точностью, допустимой при выполнении кадастровых работ. Данная ситуация при исправлении реестровых ошибок приводит к наполнению ЕГРН сведениями более низкого качества, чем при выполнении кадастровых работ что, в свою очередь, увеличивает риски возникновения споров, связанных с установленными органом регистрации прав границами, а также необходимостью повторного уточнения местоположения границ. С целью соблюдения законных прав правообладателей объектов недвижимости, снижения рисков возникновения земельных споров в последующем, достижения показателей, установленных для государственной программы Национальной системой пространственных данных (далее – НСПД) в части достоверности и полноты вносимых в ЕГРН сведений полагаем, что исправление

реестровых ошибок должно проводиться с той же точностью, что и при выполнении кадастровых работ. ***В связи с чем показатели точности определения местоположения объектов недвижимости, отраженные в требованиях проекта Приказа необходимо привести в соответствие с требованиями Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393.***

Либо указать, что «в случае, если исправлению подлежит местоположение границ земельного участка, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, определенные кадастровым инженером с точностью, не превышающей значение, установленное Приказом Росреестра П/0393, исправление реестровой ошибки в местоположении границ такого земельного участка обеспечивается не ниже точности, установленной Приказом Росреестра П/0393.».

2. *При исправлении реестровых ошибок в границах не происходит уведомление кадастрового инженера, который определял местоположение границ, только самих правообладателей объектов недвижимости.* Действующая практика исправления реестровых ошибок показывает, что правообладатели не обладают квалифицированными знаниями и вынуждены обращаться к кадастровым инженерам за разъяснениями решения о необходимости исправления реестровых ошибок. Кроме того, принятие решений о необходимости исправления реестровых ошибок влияет на статистику кадастровых инженеров, и при достижении определенного количества соответственно, может являться основанием для исключения кадастрового инженера из СРО. Таким образом, пункт 13 проекта Приказа необходимо дополнить требованиями об уведомлении кадастрового инженера, проводившего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости и действия которого привели к наличию реестровой ошибки в местоположении границ объекта недвижимости:

«В случае обнаружения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые установлены кадастровым инженером, орган регистрации прав направляет Решение с Отчетом по адресу электронной почты такого кадастрового инженера».

3. *Предложенным порядком исправления реестровых ошибок не предусмотрено действие органа регистрации прав в случае поступления обоснованных возражений со стороны кадастрового инженера и (или) правообладателя относительно предлагаемого изменения в рамках исправления реестровых ошибок.* То есть либо согласие с решением об исправлении ошибки, либо подготовка межевого плана, содержащего новые координаты. Однако, практика показывает, что нередко случаи вынесения необоснованного решения о необходимости исправления реестровой ошибки.

Из направленных в Ассоциацию обращений относительно некорректного исправления реестровых ошибок достаточно часто встречаются случаи, когда исправление реестровых ошибок происходит на базе имеющихся в распоряжении органа регистрации прав актуальных ортофотоматериалов без анализа сведений, содержащихся в правоудостоверяющих документах, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, или в случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка - исходя из местоположения границ такого земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих установить местоположение границ.

Факты некорректно определенных координат, отраженных в решениях о необходимости исправления реестровых ошибок, также могут подтверждаться в рамках повторного выезда кадастрового инженера на объект и проведения контрольных замеров. После анализа содержания таких решений у кадастрового инженера и правообладателя объекта недвижимости возникают обоснованные возражения, которые разрешиться могут в соответствии с предложенной процедурой только в судебном порядке. Что не отвечает принципам клиентоцентричности, затягивает процедуру исправления реестровых ошибок и вызывает обоснованное недовольство у правообладателей объектов недвижимости. Поэтому необходимо предусмотреть возможность органа регистрации прав при наличии обоснованных возражений принимать решения об

отсутствии необходимости исправления реестровых ошибок по ранее принятым решениям или не вносить изменения в сведения ЕГРН. В целях защиты прав граждан, на практике в отдельных регионах такие мероприятия имеют место быть.

В пункт 14 проекта Приказа необходимо добавить абзац следующего содержания: «информация о том, что собственник (иное лицо, предусмотренное статьей 15 Федерального закона № 218-ФЗ) земельного участка, в описании границ которого обнаружена реестровая ошибка, собственники (иное лицо, предусмотренное Федеральным законом № 218-ФЗ) здания, сооружения (помещений, машино-мест в них), объекта незавершенного строительства, а так же кадастровый инженер вправе представить заявление о несогласии с изменением сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка (земельных участков), контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с обоснованными возражениями и о том, что сведения, содержащиеся в ЕГРН являются верными (далее – Возражения)».


Последний абзац пункта 14 необходимо дополнить словами: «или не будут представлены Возражения».

П.15 в первом абзаце после слов «в случае непредставления заявителем документов, необходимых для исправления указанной в части 6 статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ реестровой ошибки» добавить слова «или обоснованных Возражений».

П.18 добавить абзац следующего содержания: «при поступлении обоснованных Возражений».

В п. 11 проекта Приказа необходимо добавить абзац следующего содержания: «местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ исправляемых земельных участков и их частей, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства», поскольку без указания характерных точек читать Схему невозможно, т.к. непонятно где именно исправляется граница (границы) земельных участков. В пункт 12 абзац второй после слов «объектов незавершенного строительства» добавить слова «характерных точек границ земельных участков и их частей, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства».

Президент Ассоциации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 0127f5dd0067b07ba343b2fe620b3b16d0 Владелец: Национальная Палата Кадастровых Инженеров Президент Овчинникова Алла Григорьевна Действителен: с 23.08.2023 по 23.08.2024	

А.Г. Овчинникова