

Жизнь после ККР

Докладчик:

начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»

Мифтахова Аделя Ринатовна

Владикавказ – 2024 год

A decorative background consisting of a grid of blue squares of various shades, some containing a white icon of a ship on a wave. The squares are arranged in a pattern that tapers towards the top and bottom edges.

Проблема: негативные последствия, возникающие после проведения ККР.

Задача: выработать предложения комплексного характера, позволяющие повысить качество итогового результата ККР, а также определить механизм исправления реестровых ошибок, возникших после ККР.

Не установлен четкий порядок исправления реестровых ошибок, содержащихся в карте-плане территории, допущенных лицом, выполнившим ККР, и воспроизведенных в ЕГРН.

Исправление реестровых ошибок после ККР

```
graph TD; A[Исправление реестровых ошибок после ККР] --> B[В рамках гарантийных обязательств  
(только по обращению заказчика ККР)]; A --> C[Обращение к КИ с целью исправления через подготовку МП, ТП  
(ч.3 ст. 61 №218-ФЗ)]; A --> D[На основании решения органа регистрации прав о необходимости ее устранения  
(ч.6 ст. 61 №218-ФЗ)];
```

В рамках гарантийных обязательств

(только по обращению заказчика ККР)

Обращение к КИ с целью исправления через подготовку МП, ТП

(ч.3 ст. 61 №218-ФЗ)

На основании решения органа регистрации прав о необходимости ее устранения

(ч.6 ст. 61 №218-ФЗ)

Исправление реестровых ошибок после ККР

```
graph TD; A[Исправление реестровых ошибок после ККР] --> B[В рамках гарантийных обязательств  
(только по обращению заказчика ККР)]; A --> C[Обращение к КИ с целью исправления через подготовку МП, ТП  
(ч.3 ст. 61 №218-ФЗ)]; A --> D[На основании решения органа регистрации прав о необходимости ее устранения  
(ч.6 ст. 61 №218-ФЗ)];
```

В рамках гарантийных
обязательств


*(только по обращению
заказчика ККР)*

Обращение к КИ с целью
исправления через
подготовку МП, ТП

(ч.3 ст. 61 №218-ФЗ)

На основании решения
органа регистрации прав о
необходимости ее
устранения

(ч.6 ст. 61 №218-ФЗ)



Устранение исполнителем недостатков результатов ККР в рамках гарантийных обязательств

Позиция Центрального аппарата Росреестра: реестровая ошибка, в случае если она была допущена исполнителем при выполнении ККР, может быть исправлена в порядке, установленном статьей 61 Закона №218-ФЗ .

(Письмо от 15.08.2023 №18-02532/23)

Однако, ряд региональных Управлений Росреестра полагает, что исправление реестровых ошибок, содержащихся в карте-плане территории, возможно на основании **карты-плана территории**, утвержденной в установленном порядке, подготовленной с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости.

СРО АКИ «Поволжье» поддерживает эту инициативу.

Особенности подготовки карты-плана территории с целью исправления реестровой ошибки

Утверждается уполномоченным органом
*(ранее изданный акт об утверждении
КПТР не может являться документом об
утверждении КПТР, подготовленной с
целью исправления РО).*

Содержит сведения только об объекте
(объектах), в сведениях о котором
(которых) была допущена ошибка, и,
сведения о котором (которых) подлежат
исправлению.

В случае, если изменяется местоположение границы земельного участка, то местоположение такой границы должно согласовываться путем проведения заседания согласительной комиссии.

Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в часть 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

До	После
<p>...подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).</p>	<p>...подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения (в том числе межевого плана, технического плана, утвержденной в установленном федеральным законом порядке карты-плана территории), либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).</p>

Предложения в резолюцию

2. Внести изменения в статью 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», добавив:

- Заказчик комплексных кадастровых работ в случае подготовки карты-плана территории с целью исправления реестровой ошибки после рассмотрения проекта карты-плана территории направляет его в согласительную комиссию, если изменяется местоположение границы земельного участка.
- Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, после рассмотрения проекта карты-плана территории, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки, утверждает карту-план территории и в срок не более трех рабочих дней со дня утверждения направляет ее в орган регистрации прав.

Предложения в резолюцию

3. Внести изменения в статью 42.10 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», добавив:

- В целях согласования местоположения границ земельных участков в случае подготовки карты-плана территории с целью исправления реестровой ошибки согласительная комиссия проводит повторное заседание, на которое приглашаются заинтересованные лица и исполнитель комплексных кадастровых работ.

Цена и условия государственного или муниципального контракта на выполнение ККР в некоторых регионах привязаны к количеству объектов, включаемых в карту-план территории квартала, по которому выполняется ККР.

Экономическая основа ККР формирует изменения сведений ЕГРН в той части, где они не требовались.

Ввиду слабой проработки территорий ККР и отсутствия правил отбора кадастровых кварталов для их проведения, для выполнения ККР выбираются кадастровые кварталы, в которых высокий процент земельных участков, сведения ЕГРН о которых соответствуют требованиям законодательства.



КИ в указанном случае вносят незначительные изменения в границы земельных участков, сведения ЕГРН о которых соответствуют установленным требованиям (изменения в пределах 1-2 см).

(так как цена контракта привязана к количеству объектов, включаемых в карту-план территории квартала, по которому выполняется ККР)



Возникновение большого числа реестровых ошибок в границах земельных участков и дальнейших судебных споров.

Предложения в резолюцию

1. Установить в качестве критерия закупки отбор исполнителей ККР исходя из предложенной цены за плотность объектов недвижимости (ЗУ и ОКС) на территории проведения ККР.
2. Утвердить типовое Техническое задание на проведение ККР, в том числе, включив в него следующий пункт:
 - Окончательное количество объектов в карте-плане территории, подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ, может отличаться от прогнозного количества объектов в карте-плане территорий, указанных в Техническом задании. При этом такое отличие не является основанием для изменения цены контракта и (или) других условий контракта.

Внесение в рамках ККР изменений в границы земельных участков, которые были установлены на основании решения суда.

Включение в карту-план территории сведений о земельных участках, ГКУ которых был осуществлен на основании решения суда

Решение суда = внесение изменений в сведения ЕГРН + установление границы на местности

Однако, не всегда решение суда в указанной части исполняется сторонами спора своевременно, что приводит к расхождению сведений ЕГРН о таких земельных участках фактическому расположению объектов недвижимости на местности



Указанные земельные участки могут быть включены в перечень объектов ККР

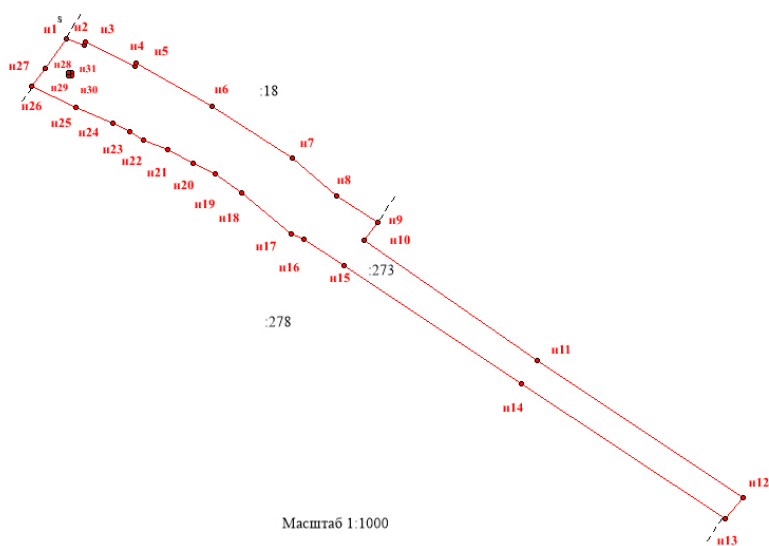


Рис. 1 По решению суда

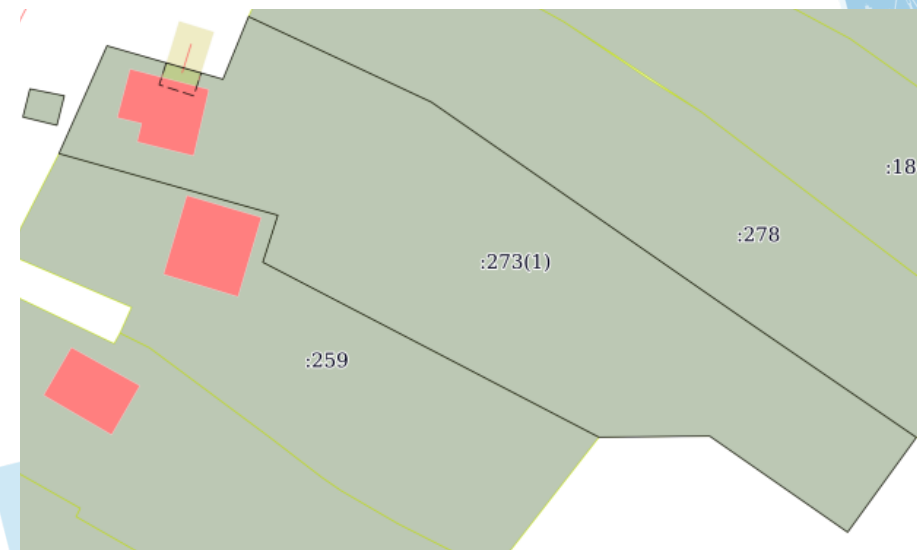
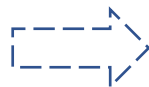
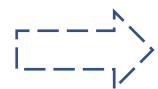
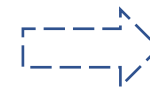


Рис. 1 После ККР

Кадастровый инженер не всегда обладает информацией о том, что ГКУ земельного участка был осуществлен на основании решения суда



Заказчики кадастровых работ не всегда следят за информацией о проведении ККР, либо не предоставляют необходимых для проведения ККР документов



Границы земельного участка изменяются, что ведет к **повторному возникновению земельных споров**



Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в статью 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», добавив:

Орган регистрации прав направляет документ, содержащий перечень земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН на основании решений суда, расположенных на территории кадастрового квартала, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, заказчику и исполнителю комплексных кадастровых работ.

2. Внести изменения в статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», добавив:

Орган регистрации прав приостанавливает осуществление государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади на основании карты-плана территории, если сведения о земельном участке внесены в ЕГРН на основании решения суда.

**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

