

Обобщенная информация по ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами при формировании межевых и технических планов в разделе «Исходные данные»

1. По вопросу получения пунктов государственной геодезической сети

Согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее - геодезическая основа) являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее - опорные межевые сети).

В соответствии с п. 3. ст. 5 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о геодезии) выполнение геодезических и картографических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, в том числе при установлении, изменении и уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации (включая ее делимитацию, демаркацию), при установлении, изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, регулируется настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 11 Закона о геодезии в федеральный фонд пространственных данных (далее – ФФПД) включаются пространственные данные и материалы, в том числе ***сведения о пунктах государственной геодезической сети.***

Ведение ФФПД, в том числе предоставление заинтересованным лицам, осуществляется ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» и его региональными подразделениями.

Согласно п. 6 ст. 10 Закона предоставление физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 1 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, Требования к подготовке межевого плана (далее - Требования) устанавливают правила оформления межевого плана.

Пунктом 31 Требований установлено, что в реквизит 1 «Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана» раздела «Исходные данные» включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных

при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (федеральном фонде пространственных данных).

Получение сведений (пространственных данных), в том числе и пунктов ГГС, предусматривается постановлением Правительства Российской Федерации от 4 марта 2017 г. № 262, которым утверждены порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, разработанные в соответствии с частью 7 статьи 10 Закона о геодезии.

Правила определения размера платы за предоставление пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, установлены постановлением Правительства РФ от 15.03.2017 № 299 (далее – Правила).

Согласно п. 9 Правил предоставление пространственных данных и материалов возможно на срок до 5 лет, 5-10 лет, и бессрочно.

Стоимость услуг по предоставлению пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, а также стоимость базовой расчетной единицы при предоставлении пространственных данных и материалов, содержащихся в федеральном и ведомственных фондах пространственных данных, а также в фонде пространственных данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25.05.2017 № 248.

Запросить указанные материалы возможно в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»: Юридический адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 45, стр. 1, Фактический адрес: 125413, г. Москва, ул. Онежская, д. 26, тел./факс (495) 456-91-71, официальный сайт: <http://cgkipd.ru/>, а также в региональных отделениях по субъектам РФ.

Предоставление координат пунктов ГГС в рамках осуществления полномочий по ведению государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее - ГФД) территориальные Управления Росреестра осуществляет временно в соответствии с письмами Минэкономразвития РФ (от 10 марта 2017 г. № ОГ-Д23-2708, с учетом письма Росреестра от 19 декабря 2016 г. № 19-исх/17690-СМ/16).

Порядок предоставления документов ГФД определен ч. 2 Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов

недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.11.2006 № 376 (далее – Административный регламент).

Вместе с тем в соответствии с п. 2.1.1 Административного регламента документы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель) предоставляются в пользование заинтересованным лицам в виде копий, оригиналов или их копий, заверенных Управлением или Подразделением (далее - страховая копия), для непосредственного изучения по месту их нахождения, выписок, выкопировок.

Согласно п. 2.1.3.2 Административного регламента для получения документов ГФД, заинтересованные лица представляют заявление с указанием перечня запрашиваемых документов, документ, удостоверяющий личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя, доверенность.

Кроме того, в соответствии с п. 2.1.3.4 Административного регламента для получения документов, доступ к которым ограничен федеральными законами, заинтересованные лица дополнительно предъявляют оригинал документа, дающего право на получение таких документов, или копию указанного документа, засвидетельствованную нотариусом или иным надлежащим образом.

Документом, подтверждающим право на пользование документами ограниченного пользования, может являться копия договора (государственного контракта), подтверждающего право на выполнение работ, судебный запрос или определение суда о предоставлении документов ГФД, а также иные документы, подтверждающие право заявителя на получение указанных документов.

2. По вопросу указания сведений об обследовании пунктов

В графе «б» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются дата выполненного **при проведении кадастровых работ** обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта.

Согласно п. 16 ст. 8 Закона о геодезии лица, выполняющие геодезические и картографические работы, в ходе которых выявляются случаи повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, обо всех таких случаях.

Согласно Порядка уведомления, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 135, лица, выполняющие геодезические и картографические работы, в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, которая требует использования пунктов, в случаях обнаружения уничтожения или повреждения пунктов обязаны направить информацию об этом в уполномоченный орган в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка.

Срок направления такой информации - **не позднее 15 календарных дней со дня завершения полевых геодезических и картографических работ.**

В соответствии со Статьей 19.7. КоАП непредставление или несвоевременное представление в государственный орган, осуществляющий государственный контроль (надзор) сведений, представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом его законной деятельности, либо представление в государственный орган, осуществляющий государственный контроль (надзор), сведений в неполном объеме или в искаженном виде, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

3. По вопросу отображения в «Схеме геодезических построений» всех используемых пунктов ГГС

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 74 Требований к подготовке межевого плана раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

В разделе «Схема геодезических построений» в случае использования для определения координат характерных точек границы земельного участка метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункты геодезической основы, на которых располагались базовые станции, и расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.

Таким образом, указание в реквизите «2» раздела «Исходные данные» не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ, установлено п. 28 Требований к подготовке технического плана и п. 32 Требований к подготовке межевого плана и обязательно к выполнению.

Одновременно раздел «Схема геодезических построений», также должен соответствовать п.74 Требований к подготовке межевого плана и п. 53 Требований к подготовке технического плана.

Кроме того, на основании пункта 7 части 1 статьи Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, есть основания полагать, что решение о приостановлении осуществления кадастрового учета может быть принято также на основании пункта 6 части 1 статьи 26, так как сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

4. По вопросу использования сетей дифференциальных геодезических станций

В соответствии с ч. 11 ст. 3 Закона о геодезии, дифференциальная геодезическая станция - электронное устройство, размещенное на точке земной поверхности с определенными координатами, выполняющее прием и обработку сигналов спутниковых навигационных систем и обеспечивающее передачу информации, необходимой для повышения точности определения координат в результате выполнения геодезических работ с использованием спутниковых навигационных систем.

В соответствии с п. 8 ст. 3 Закона о геодезии геодезический пункт-инженерная конструкция, закрепляющая точку земной поверхности с определёнными координатами.

Таким образом, согласно действующему законодательству базовая дифференциальная станция не является пунктом государственной геодезической сети, а также пунктом опорной межевой сети, в связи с чем в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и Требованиями к подготовке межевого плана не может быть указана в качестве геодезической основы при подготовке межевого или технического плана.

Дифференциальная геодезическая станция в соответствии с п. 33 Требований указывается в реквизите «3» раздела «Исходные данные» как сведения о средствах измерений:

- 1) наименование прибора (инструмента, аппаратуры);
- 2) сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства);
- 3) реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры).

В Законе о геодезии отсутствуют положения о правовом режиме сетей дифференциальных геодезических станций (далее - СДГС), созданных до вступления в силу указанного закона, а ранее действующим дифференциальная Федеральным законом от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» вопросы создания и использования сетей СДГС не регулировались.

Частью 8 статьи 9 Закона о геодезии установлено, что использование

сетей СДГС допускается после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в Федеральный фонд пространственных данных (далее – ФФПД).

Согласно части 3 статьи 9 о геодезии создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей СДГС, вправе осуществлять физические и юридические лица, имеющие лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности.

Лицензионными требованиями, предъявляемыми к лицензиату на выполнение геодезических и картографических работ, является, в том числе соблюдение требований к выполнению лицензируемых видов работ и их результатам, установленных частью 4 статьи 5 Закона о геодезии.

На основании изложенного, в случае допущения нарушений при создании СДГС (например, отсутствие технического проекта, технического отчета) лица, имеющие лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности несут административную ответственность, предусмотренную частью 3 статьи 14.1. КоАП (осуществление предпринимательской деятельности с нарушением требований и условий, предусмотренных специальным разрешением (лицензией)).

Лица, выполняющие работы по созданию СДГС без наличия лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности, несут административную ответственность, предусмотренную частью 2 статьи 4.1. КоАП (осуществление предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение (такая лицензия) обязательно (обязательна)).

Учитывая, что создание сетей СДГС до вступления в силу Закона о геодезии не имело правового регулирования, предлагается при регистрации сетей СДГС и БС, созданных до 01.01.2017, предоставлять в территориальные Управления Росреестра Технический отчет по Акту передачи (приемки) материалов и данных, включенных в ФФПД о создании такой сети (станции) и каталога (списка) координат пунктов такой сети (станции).

В случае необходимости подать заявление о получении лицензии в порядке, установленном Федеральным Законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2016 г. № 1099 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности».

5. По вопросу использования «картометрического метода» определения координат характерных точек границ земельных участков

В соответствии с п. 3 Требований 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) координаты характерных точек определяются, в том числе картометрическим методом.

В соответствии с п. 13 Требований при использовании картометрического метода, при определении местоположения характерных точек, изображенных на карте (плане), величина средней квадратической погрешности (Mt) принимается равной 0,0005 метра в масштабе карты (плана).

Например,

- при использовании кадастровым инженером картографического материала масштаба 1:2000 средняя квадратическая погрешность положения характерных точек границ (Mt) земельного участка равна $Mt = 2000 * 0,0005 = 1$ м.

- при использовании ортофотопланов масштаба 1:10 000 средняя квадратическая погрешность положения характерных точек границ (Mt) земельного участка равна $Mt = 10\ 000 * 0,0005 = 5$ м.

- при использовании картографического материала 1:25000 средняя квадратическая погрешность положения характерных точек границ (Mt) земельного участка равна $Mt = 25000 * 0,0005 = 12,5$ м.

Таким образом, с учетом имеющегося картографического материала в фондах Управления (ГФД и ФФПД), это – ортофотопланы масштаба 1:2000 (на населённые пункты), ортофотопланы масштаба 1:10000 на межселенную территорию, а также растровые сельскохозяйственные карты масштаба 1:10000, 1:25000, применение картометрического метода возможно только при межевании земель лесного фонда с применением картографического материала М 1 :10000 и крупнее.

6. По вопросу применения «аналитического метода» при выполнении кадастровых работ

Выполняя работы по образованию земельного участка, в том числе из земель государственной собственности, кадастровые инженеры берут за основу координаты характерных точек из утвержденной органом местного самоуправления схемы границ и выбирают «аналитический метод» определения координат характерных точек границ.

Вместе с тем в соответствии с п. 14 Требований при аналитическом методе величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, используемых для вычислений.

Согласно пункту 3 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 (далее – Требования),

Схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема) определяются **проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка** или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить.

При проведении кадастровых работ проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка, определенные в Схеме, могут быть уточнены, при этом определенная в Схеме проектируемая площадь земельного участка может измениться в пределах, установленных пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Необходимо также отметить, что законодательство Российской Федерации не раскрывало и не раскрывает понятие «конфигурация земельного участка». Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития России, конфигурация земельного участка определяется местоположением его границ (письмо Минэкономразвития России от 27 декабря 2011 г. N 29478-ИМ/Д23).

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона о регистрации).

В Законе о регистрации отсутствует положение, устанавливающее допустимые пределы отклонения или несоответствия значения координат характерных точек границ земельного участка, указанных в Схеме, от значений координат характерных точек границ земельного участка, указанных в соответствующих разделах межевого плана, а также основания приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета образуемого земельного участка в случае несоответствия сведений о местоположении границ (конфигурации) такого земельного участка согласно межевому плану, аналогичным сведениям в Схеме (Письмо Росреестра от 13.10.2017 № 14-12251-МС/17).

Согласно п. 7 Требований в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием официального сайта графическая информация приводится на картографической основе государственного кадастра недвижимости. В случае отсутствия картографической основы в содержании раздела КПТ.2.1 "План (чертеж, схема) земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале" кадастрового плана территории (далее - раздел КПТ.2.1) при подготовке схемы расположения земельного участка с использованием иных технологических и программных средств для отображения графической информации дополнительно в качестве картографической основы могут применяться не содержащие сведения ограниченного доступа картографические материалы, в том числе включенные в картографо-геодезические фонды, в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации, и в системе

координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости, с учетом указанных в пункте 4 Требований материалов и сведений.

При подготовке схемы расположения земельного участка на бумажном носителе при отсутствии картографической основы в разделе КПТ.2.1 графическая информация дополняется схематичным отображением границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного или искусственного происхождения, облегчающих ориентирование на местности (реки, овраги, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи, иные сооружения, здания, объекты незавершенного строительства).

Проектная площадь образуемого земельного участка вычисляется с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте, полученная при проведении кадастровых работ площадь образуемого земельного участка может превышать проектную площадь не более чем на десять процентов.

В соответствии с п. 10 Требований список координат характерных точек границы каждого образуемого земельного участка приводится в схеме расположения земельного участка в случае ее подготовки с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте.

7. По вопросу проверки геодезических приборов и оборудования

Согласно п. 6 ст. 5 Закона о геодезии физические и юридические лица, выполняющие геодезические работы, обязаны выполнять их с использованием прошедших в установленном порядке поверку средств геодезических измерений, а также в соответствии с аттестованными с учетом требований законодательства об обеспечении единства измерений методиками (методами) измерений и установленными требованиями к выполнению геодезических работ.

Согласно с п. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» (далее - Закон о единстве измерений) в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений к применению допускаются средства измерений утвержденного типа, прошедшие поверку.

В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о единстве измерений средства измерений, предназначенные для применения в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений, до ввода в эксплуатацию, а также после ремонта подлежат первичной поверке, а в процессе эксплуатации - периодической поверке. Применяющие средства измерений в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны своевременно представлять эти средства измерений на поверку.

Согласно с п. 1 ст. 12 Закона о единстве измерений тип средств измерений, применяемых в сфере государственного регулирования

обеспечения единства измерений, подлежит обязательному утверждению. При утверждении типа средств измерений устанавливаются показатели точности, интервал между поверками средств измерений, а также методика поверки данного типа средств измерений.

Необходимо отметить, что интервал между поверками геодезического оборудования, как правило, составляет – один год.

Таким образом, разница между датами подготовки межевого плана, технического плана и записи в п. 3 «Сведения о средствах измерений» в графе «Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)» не может составлять более года (сведения о поверке должны быть актуальными).

Согласно ч. 1 ст. 19.19 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации нарушение законодательства об обеспечении единства измерений в части выполнения измерений, относящихся к сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений, в том числе несоблюдения порядка поверки средств измерений, либо применения в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений стандартных образцов неутвержденного типа, средств измерений неутвержденного типа и (или) не прошедших в установленном порядке поверку, либо несоблюдения обязательных метрологических и технических требований к средствам измерений и обязательных требований к условиям их эксплуатации, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Дополнительно сообщаем для лиц, выполняющих измерения по поручению суда, прокуратуры.

В соответствии с п.3 ст. 13 Закона о единстве измерений постановлением Правительства РФ от 20.04.2010 № 250 установлен Перечень средств измерений, (п. 42 указанного перечня средства измерений, применяемые при осуществлении судебно-экспертной деятельности, а также при выполнении поручений суда и органов прокуратуры) **поверка которых осуществляется только аккредитованными в соответствии с законодательством Российской Федерации об аккредитации в национальной системе аккредитации государственными региональными центрами метрологии.**