

ЛУЧШИЙ ПОРЯДОК ТОТ, ЧТО НА ПОРЯДОК ЛУЧШЕ



Калинина Галина Ивановна,
руководитель Подразделения
СРО НП «Кадастровые инженеры»
по Красноярскому краю

В целях повышения качества оказания государственных услуг по ведению государственного кадастра недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю совместно с Федеральным бюджетным учреждением «Кадастровая палата» по Красноярскому краю был разработан и утвержден приказом от 26.09.2011 г. №П/443/685 «Порядок исправления кадастровых ошибок, допущенных при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости» (далее – Порядок. См. тексты вышеназванных документов в приложении к статье).

Принятый Порядок произвел определенный резонанс в профессиональном сообществе, поскольку процедура исправления кадастровых ошибок в местоположении границ земельных участков, представленная в нём, не только не упростила, но и существенно затруднила кадастровые работы.

По инициативе кадастровых инженеров Подразделение СРО НП «Кадастровые инженеры» по Красноярскому краю провело анализ принятого Порядка на соответствие действующему законодательству.

По результатам были выявлены следующие нарушения:

1. Подпункт б) п.2.2.:

– «...б) подготавливает новый межевой план в отношении земельного участка, в местоположении границ которого допущена кадастровая ошибка...» В соответствии с п.20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 г. №412 (далее – Требования) и рекомендаций Минэкономразвития России (Письмо от 27.03.2009 г. № 4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков», Письмо от 5 ноября 2009 г. №Д23-3637 «О применении письма Минэкономразвития России от 27.03.2009 г. № 4448-ИМ/Д23, а также о представлении заявления о государственном кадастровом учете изменений ранее учтенного земельного участка в случае, если в результате устранения несоответствий в местоположении границы указанного земельного участка не изменились его площадь и конфигурация»), допускается оформлять межевой план в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого

либо уточняемого земельного участка, и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. При этом сведения о таком ранее учтенном земельном участке включаются в межевой план в составе раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»;

– «...б)...обязательно включается... раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка...». В соответствии с рекомендациями Минэкономразвития России (Письмо от 27.03.2009 г. №4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков», Письмо Минэкономразвития России от 05.11.2009 г. № Д23-3637 «О применении письма Минэкономразвития России от 27.03.2009 № 4448-ИМ/Д23, а также о представлении заявления о государственном кадастровом учете изменений ранее учтенного земельного участка в случае, если в результате устранения несоответствий в местоположении границы указанного земельного участка не изменились его площадь и конфигурация»), раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» может не оформляться в случае, если в результате исправления ошибки

в местоположении границы земельного участка не изменились площадь указанного земельного участка и его конфигурация (сохранились прежние значения внутренних углов и горизонтальных проложений).

2. Пункт 2.2.1.:

– «...указывается наименование организации, кадастровый инженер или лицо, считавшиеся таковыми, которые допустили ошибку при уточнении местоположения границы...». В таком случае указанная информация должна содержаться в решении о приостановлении, однако, в пункте 1.2. Порядка обязательное содержание этих сведений не предусмотрено. Также данную информацию можно предусмотреть в форме КПТ (в строке 6 формы КПТ. 1 при указании сведений о пересечении границ земельного участка);

– «...в результате чего образовалась данная ошибка...». Не понятен порядок проведения такого исследования. Каким образом кадастровый инженер должен определять причину допущенной ошибки другим кадастровым инженером?;

– «...указывается наименование документов, использованных для подготовки межевого плана, в связи с исправлением ошибки в местоположении границы земельного участка...». Такая информация уже указывается в реквизите 1 раздела «Исходные данные» межевого плана (п. 37 Требования);

– «...предложения кадастрового инженера по устранению выявленной ошибки, в том числе результаты необходимых измерений...». Подготовка межевого плана с включением в соответствующие разделы результатов измерений и есть предложение кадастрового инженера по устранению кадастровой ошибки. Указанное требование не содержит информации о том, какие именно измерения необходимо включить (продублировать) в заключение.

3. Пункт 2.3. «В случае обнаружения ошибки в местоположении границы земельного участка со статусом «временный», такой земельный участок подлежит снятию с ГКУ в порядке, предусмотренном Законом о кадастре. В дальнейшем необходимо осуществить постановку на ГКУ нового земельного участка с правильными характеристиками (ст. 16 Закона о кадастре)».

Частью 1 ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, является кадастровой ошибкой. Ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, несмотря на временный характер соответствующих сведений, также является кадастровой ошибкой. В соответствии с Законом о кадастре временный характер сведений государственного кадастра недвижимости

не является основанием для принятия решений о приостановлении или об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, в том числе государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости (Письмо Минэкономразвития России от 01.03.2010 г. № Д23-665).

Снятие с учета земельного участка со статусом «временный» является одним из способов разрешения ситуации при обнаружении кадастровой ошибки.

4. Пункт 2.5. противоречит Порядку исправления кадастровой ошибки, установленному статьей 28 Закона о кадастре.

5. Пункт 6.:

– «...проводят детальный анализ представленных документов, в том числе Заключения на соответствие п. 2.2.1. данного порядка, и устанавливают отсутствие оснований для принятия решения об отказе (приостановлении) в ГКУ, предусмотренных ст.26, ст.27 Закона о кадастре». Пункт 2.2.1. Порядка не содержит данных, отсутствия которых может служить основанием для принятия решения об отказе (приостановлении) в ГКУ, предусмотренных ст.ст.26, 27 Закона о кадастре;

– «...проводят проверку, исправлялась ли ранее кадастровая ошибка в местоположении границ по данному земельному участку...» противоречит порядку исправления кадастровой ошибки, установленному статьей 28 Закона о кадастре, в которой однократность исправления кадастровой ошибки не предусмотрена;

– «...фиксирует информацию о кадастровом инженере или лице, считающимся таковым, которое допустило грубую кадастровую ошибку, с целью дальнейшего информирования квалификационные комиссии». На данный момент Законом о кадастре не предусмотрено указанных оснований для аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера (ч.7 ст.29 Закона о кадастре), тем более лица, считающегося таковым.

6. Пункт 7 противоречит Порядку исправления кадастровой ошибки, установленному статьей 28 Закона о кадастре, в которой однократность исправления кадастровой ошибки не предусмотрена.

7. Пункт 10: «В случае если кадастровая ошибка выявлена в отношении местоположения границ двух и более земельных участков, то при применении настоящего порядка подготавливаются отдельные межевые планы в отношении необходимого количества земельных участков. Заявления о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости подаются одновременно на каждый земельный участок». Несоответствия действующему законодательству по первому абзацу данного пункта изложены в пункте 1 настоящего письма.

В соответствии с ч. 3 ст. 20 Закона о кадастре с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких

объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве. Поскольку Законом о кадастре не предусмотрено случаев одновременного обращения заявителей о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости, в т.ч. в рамках исправления кадастровой ошибки, такое требование Порядка необоснованно.

На основании вышеизложенного считаем:

1. Принятый Порядок не соответствует действующему законодательству. В связи с этим процедура исправления кадастровых ошибок, воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости, усложняется.
2. Положения Порядка не могут являться основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета изменений объектов недвижимости и должны носить рекомендательный характер.
3. При разработке разъяснительных документов, затрагивающих деятельность кадастровых инженеров, просим привлекать к участию представителей профессионального сообщества кадастровых инженеров.

О выявленных нарушениях принятого Порядка было направлено письмо в Управление Росреестра по Красноярскому краю.

11 ноября 2011 г. на базе ФБУ «Кадастровая палата» по Красноярскому краю проведен семинар для кадастровых инженеров, посвященный обсуждению Порядка. На семинаре руководителем Подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры» по Красноярскому краю Г.И. Калининой также были озвучены выявленные замечания по Порядку, связанные с нарушением действующего законодательства, которые поддержали присутствующие на семинаре кадастровые инженеры.

Проблему исправления кадастровых ошибок, безусловно, решать надо. И путь решения такой проблемы в досудебном порядке органом учета Красноярского края выбран оптимальный. Отсутствие какого-либо Порядка еще больше усугубит ситуацию по исправлению кадастровых ошибок в регионе.

По итогам проведенного семинара и предоставленных Подразделением СРО НП «Кадастровые инженеры» по Красноярскому краю замечаний по Порядку, орган кадастрового учета обратился ко всему профессиональному сообществу края с просьбой предоставить свои замечания и предложения с целью его усовершенствования.

Для справки. По состоянию на начало февраля 2012 г. в Красноярском крае продолжал действовать Порядок без учета представленных замечаний профессионального сообщества. Кадастровые инженеры края продолжают надеяться, что орган учета всё-таки доработает этот важный и необходимый документ, и он будет соответствовать требованиям законодательства, реально упрощая процедуру исправления кадастровых ошибок.

Приложение: Совместный приказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Красноярскому краю от 26.09.2011 г. №П/443/685 и Порядок исправления кадастровых ошибок, допущенных при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Федеральное бюджетное
учреждение
«Кадастровая палата»
по Красноярскому краю

ПРИКАЗ

г. Красноярск

«26» сентября 2011 г.

№ 17/443/685

О внесении изменений в приказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Красноярскому краю от 29.09.2010 №236/583 «О Схеме взаимодействия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Красноярскому краю по вопросам ведения государственного кадастра недвижимости, Единого государственного реестра объектов капитального строительства»

В целях повышения качества оказания государственных услуг по ведению государственного кадастра недвижимости, в связи с выявлением недостатков в процедуре исправления кадастровых ошибок в местоположении границ земельных участков, руководствуясь пунктом 10.8 Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление), утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2010 № П/146, пунктом 6.3.2 Устава федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Красноярскому краю (далее – ФБУ «КП»), утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 31.05.2011 № П/200, п р и к а з ы в а е м:

1. Внести в приказ Управления и федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Красноярскому краю от 29.09.2010 №236/583 «О Схеме взаимодействия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Красноярскому краю по вопросам ведения государственного кадастра недвижимости, Единого государственного реестра объектов капитального строительства» (далее – приказ от 29.09.2010 №236/583) следующие изменения:

1.1. По тексту приказа от 29.09.2010 №236/583 и приложений к нему слова «федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по

Красноярскому краю» в соответствующем падеже заменить словами «федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Красноярскому краю».

1.2. По тексту приказа от 29.09.2010 №236/583 и приложений к нему слова «ФГУ «ЗКП» заменить словами «ФБУ «КП».

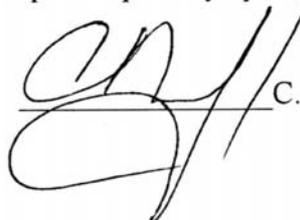
1.3. Приложение №4 «Порядок исправления кадастровых ошибок, допущенных при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости» к приказу от 29.09.2010 №236/583 изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением приказа оставляем за собой.

Руководитель Управления
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Красноярскому краю

 Т.А. Громова

Директор федерального
бюджетного учреждения
«Кадастровая палата» по
Красноярскому краю

 С.А. Козупица

Приложение к приказу
от «26» сентября 2011 г. № 7/443/687

Порядок исправления кадастровых ошибок, допущенных при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости

Порядок исправления кадастровых ошибок, допущенных при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости разработан в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), Порядком ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Министерства экономического развития № 42 от 04.02.2010г. (далее - Порядок), приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008г. №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (далее – Приказ №412).

1. Специалистам ФБУ «КП» по Красноярскому краю при выявлении пересечения или иного несоответствия границы земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, с границами другого земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, следует:

1.1. Проверить наличие технической ошибки в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) относительно местоположения границы земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, путем сопоставления сведений о местоположении границ земельных участков, содержащихся в ГКН, сведениям в документах, на основании которых они внесены.

При выявлении технической ошибки в ГКН исправления выполняются в соответствии с п.48 Порядка.

1.2. При отсутствии технической ошибки в ГКН специалисты ФБУ «КП» по Красноярскому краю принимают решение о приостановлении осуществления кадастрового учета земельного участка (далее - решение о приостановлении кадастрового учета) в соответствии с п.2. ч.2 ст.26 Закона о кадастре. Данное решение, в числе прочего, должно содержать рекомендации о доработке представленного для осуществления кадастрового учета межевого плана. К решению о приостановлении кадастрового учета прилагается фрагмент цифрового ортофотоплана или схема нарушения кадастровой укладываемости объекта. Решение о приостановлении принимается на срок не более чем три месяца.

2. Если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером или лицом, считавшимся таковым, в отношении местоположения границы земельного участка, такая ошибка подлежит исправлению в ГКН в следующем порядке:

2.1. Лицо, обратившееся для кадастрового учета объекта недвижимости (далее - Заявитель) после получения решения о приостановлении кадастрового учета принимает меры по исправлению ошибки в местоположении границы

земельного участка, в котором содержится кадастровая ошибка, посредством обращения к кадастровому инженеру.

2.2. Кадастровый инженер в случае необходимости исправления кадастровой ошибки в местоположении границы земельного участка, на основании сведений ГКН по данному земельному участку:

а) устанавливает статус земельного участка:

- «ранее учтенный» - кадастровый учет осуществлен до 01.03.2008г.;

- «временный» - кадастровый учет осуществлен после 01.03.2008г.;

- «учтенный» - кадастровый учет осуществлен после 01.03.2008г., на земельный участок зарегистрировано вещное право или ограничение (обременение);

б) подготавливает новый межевой план в отношении земельного участка, в местоположении границ которого допущена кадастровая ошибка. Данный межевой план подготавливается с учетом требований Приказа №412, в который обязательно включается раздел «Заключение кадастрового инженера» (далее - Заключение) и раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» (далее – Акт согласования), подготовленные в соответствии с п.12, п.70, п. 83 Требований подготовки межевого плана (Приложение №2 к Приказу №412).

2.2.1. Заключение должно содержать вывод, обосновывающий наличие ошибки в местоположении границы земельного участка, а именно:

- указывается кадастровый номер земельного участка, в котором была выявлена ошибка;

- на основании чего данная ошибка была выявлена;

- указывается наименование организации, кадастровый инженер или лицо, считавшееся таковыми, которые допустили ошибку при уточнении местоположения границы;

- в результате чего образовалась данная ошибка;

- изменилась или не изменилась в результате исправления ошибки площадь и (или) конфигурация земельного участка;

- вывод о проведенном анализе сравнения значений средних квадратических погрешностей положения характерных точек границы;

- указывается наименование документов, использованных для подготовки межевого плана, в связи с исправлением ошибки в местоположении границы земельного участка;

- признание предыдущих измерений ошибочными;

- предложения кадастрового инженера по устранению выявленной ошибки, в том числе результаты необходимых измерений.

2.2.2. Процедура согласования местоположения границы земельного участка осуществляется в порядке, определенном ст. 39, ст. 40 Закона о кадастре.

2.2.3. На титульном листе межевого плана указывается вид выполненных кадастровых работ в отношении земельного участка, в котором допущена кадастровая ошибка в местоположении границ – «Уточнение местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, в связи с исправлением кадастровой ошибки».

2.3. В случае обнаружения ошибки в местоположении границы земельного участка со статусом «временный», такой земельный участок подлежит снятию с ГКУ в порядке, предусмотренном Законом о кадастре. В дальнейшем необходимо осуществить постановку на ГКУ нового земельного участка с правильными характеристиками (ст. 16 Закона о кадастре).

2.4. В случае если земельный участок имеет статус «раннее учтенный» площадь земельного участка не должна быть больше декларированной площади на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину не более чем десять процентов от декларированной площади.

2.5. В случае если в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об уточненной площади земельного участка со статусом «учтенный» и при этом на данный земельный участок зарегистрировано в установленном порядке право собственности, исправление кадастровой ошибки в местоположении границы, приводящее к изменению значения площади, возможно только на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Если в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о декларированной и уточненной площади земельного участка со статусом «учтенный», право собственности на который не зарегистрировано в установленном порядке (государственная собственность на земельный участок не разграничена), и в отношении земельного участка ранее издавался акт органа местного самоуправления, в котором указывалось значение площади, полученной при уточнении местоположения границы земельного участка, в данный распорядительный акт необходимо внести изменение в связи с признанием имевшей место ошибки. Данный распорядительный акт, содержащий правильное значение площади необходимо включить в приложение Межевого плана.

3. В соответствии со ст. 28 Закона о кадастре исправление кадастровой ошибки в сведениях ГКН осуществляется в порядке, установленном для учета изменений. Таким образом, ошибка в местоположении границ земельного участка исправляется на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости (далее - Заявление), поданное лицами, предусмотренными ст.20 Закона о кадастре.

4. После совершения действий, указанных в п.2, с целью устранения причин, послуживших основанием для приостановления кадастрового учета, Заявитель обращается в ФБУ «КП» по Красноярскому краю либо Управление Росреестра по Красноярскому краю.

4.1. Для снятия приостановления Заявителем подается заявление о приеме дополнительных документов, с приложением копии решения о приостановлении, копии заявления о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости на земельный участок, в котором исправляется кадастровая ошибка в местоположении границ земельного участка, и межевой план.

5. Специалисты ФБУ «КП» по Красноярскому краю:

- после получения в установленном порядке дополнительных документов осуществляют проверку и принимают решение о возможности или невозможности возобновления кадастрового учета;

- в случае принятия решения о возможности возобновления кадастрового учета подготавливают протокол выявления кадастровой ошибки и принимают решение о необходимости исправления такой ошибки, с учетом требований ч. 5 ст. 28 Закона о кадастре;

- исправляют ошибку в местоположении границы земельного участка на основании представленного межевого плана;

- осуществляют постановку на государственный кадастровый учет (или учет изменений) в отношении земельного участка, по которому принималось решение о приостановлении.

6. Для принятия решения об исправлении кадастровой ошибки в местоположении границы земельного участка специалисты ФБУ «КП» по Красноярскому краю:

- устанавливают статус земельного участка;

- проводят детальный анализ представленных документов, в том числе содержания Заключения на соответствие п. 2.2.1. данного порядка, и устанавливают отсутствие оснований для принятия решения об отказе (приостановлении) в ГКУ, предусмотренных ст. 26, ст.27 Закона о кадастре;

- проводят анализ планово - картографической основы – ортофотоплана, который в соответствии со ст. 6 Закона о кадастре является картографической основой государственного кадастра недвижимости;

- проводят сравнение нового значения уточненной площади с декларированной и устанавливают отсутствие оснований для принятия решения об отказе в ГКУ, предусмотренных п.1 ч.5 ст.27 Закона о кадастре;

- проводят сравнение нового значения уточненной площади с ранее зафиксированной в землеобразующем документе (Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории или ином документе по образованию земельного участка их земель государственной собственности);

- проводят проверку исправлялась ли ранее кадастровая ошибка в местоположении границ по данному земельному участку;

- проводят сравнение значений средних квадратических погрешностей положения характерных точек границ;

- фиксируют информацию о кадастровом инженерере или лице, считающимся таковым, которое допустило грубую кадастровую ошибку, с целью дальнейшего информирования квалификационной комиссии.

7. Исправление кадастровой ошибки в местоположении границы земельного участка приводящее к увеличению значения площади возможно один раз в рамках данного порядка исправления кадастровой ошибки.

8. В случае несогласия собственника земельного участка, в местоположении границы которого допущена кадастровая ошибка, с наличием ошибки и внесением изменений, исправление кадастровой ошибки в ГКН осуществляется на основании решения суда об исправлении такой ошибки.

9. В случае если пересечение границ или иное несоответствие границы выявлено при получении сведений в порядке запроса сведений ГКН в форме КПТ (при этом в строке 6 формы КПТ. 1 указано о наложении на земельный участок), то кадастровый инженер инициирует уточнение местоположения границ земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, и исправление кадастровой ошибки в отношении этого земельного участка, в соответствии с настоящим порядком.

10. В случае если кадастровая ошибка выявлена в отношении местоположения границ двух и более земельных участков, то при применении настоящего порядка подготавливаются отдельные межевые планы в отношении необходимого количества земельных участков.

Заявления о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости подаются одновременно на каждый земельный участок.