

**Подразделение по Санкт-Петербургу и
Ленинградской области**

198097, г. Санкт-Петербургу, ул. Возрождения, д. 4, к.2
Тел/факс +7(812)611-11-02
E-mail: roscadastre.spb@yandex.ru;
<http://www.roscadastre.ru>

Кадастровым инженерам - членам А
СРО «Кадастровые инженеры»

31 мая 2019 г.

Уважаемые Коллеги!

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), основанных на членстве в них кадастровых инженеров, **в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров**, разработки и утверждения для членов таких саморегулируемых организаций стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений и установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров (ст.30 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) "О кадастровой деятельности").

Являясь представителем А СРО «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, считаю основной своей задачей устранение препятствий и административных барьеров, негативно влияющих на результат деятельности кадастровых инженеров работающих как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области. Будучи сама действующим кадастровым инженером, я очень хорошо понимаю проблемы, с которыми мы сталкиваемся и разницу в подходах к оценке результатов кадастровых работ в субъектах.

Исходя из опыта своей работы, опираясь на мнения и вопросы, которые поступают от Вас в адрес нашего Подразделения, в 2019 году Подразделением проведена следующая работа:

По городу Санкт-Петербургу:

1. Направлены письма в адрес Комитета имущественных отношений (далее-Комитет), являющегося оператором региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга (далее-РГИС):

- о нестабильности работы системы, выраженной в несвоевременном отражении в РГИС сведений о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет, об ориентировочных границах заявок на межевание, дополнительных сведениях РГИС, о принятых топогеодезических работах, о частичном отсутствии сведений утвержденных

проектов планировок и проектов межевания территорий, о разночтениях в сведениях РГИС в составе слоя «защитная зона объектов культурного наследия» и выгружаемых в составе дополнительных сведений в электронном виде слоя «защитная зона объектов культурного наследия».

Ответ Комитета.

Проблемы были связаны с техническим сбоем, в настоящее время осуществляется своевременная актуализация информации в соответствии с регламентом обновления РГИС.

- об отказе Комитета в приемке результатов топогеодезических работ (далее-ТГР) в связи с наличием исторических межевых знаков от предыдущих земельных участков (земельные участки не существуют, результаты ТГР аннулированы, при этом остаются их межевые знаки, которые графически на карте не показываются).

Ответ Комитета.

В целях устранения повторных технических проблем при подготовке схемы расположения земельного участка (утверждения границ земельного участка) топогеодезическим организациям (кадастровым инженерам) в дополнение к основному составу Дополнительных сведений РГИС, Комитетом будет предоставляться слой с межевыми знаками в границах образуемых земельных участков.

- О точности положения характерных точек, устанавливаемых по сведениям РГИС частей земельного участка, поступающим кадастровым инженерам в составе дополнительных сведений при подготовке топогеодезических регистров, в связи с необходимостью выполнения норм, установленных приказом Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90.

Ответ Комитета.

Сведения об охранных зонах подготавливаются правообладателями (инженерных сетей) на основании исполнительной документации и передаются с точностью, установленной для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с пунктом 1.3.7 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, за исключением карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, на которой отображены утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон, выполнены в масштабе 1:10000. Погрешность при установлении границ территориальных зон (подзон) с учетом используемого масштаба карт составляет 5 метров.

2. 6 мая 2019 проведено совещание по вопросу взаимодействия Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга с кадастровыми инженерами в рамках проводимых топогеодезических работ, а также работе региональной геоинформационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга». Совещание проводил председатель Комитета Калугин В.В.

Рассмотрены вопросы:

- некорректной работы РГИС, в том числе не устранении недостатков, ранее названных Комитетом «технологическим сбоем». Отмечено, что отсутствие в РГИС информации об утвержденных ППиПМ, а также красных линий в составе ППиПМ является систематическим.
- развития и расширения функциональных возможностей личного кабинета кадастрового инженера в РГИС, в связи с планируемым переходом Комитета, ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и кадастровых инженеров на полное электронное взаимодействие.
- о точности картографических материалов документов территориального планирования, используемых при выполнении топогеодезических и кадастровых работ. Для разъяснения точности картографического материала представителем Подразделения направлены запросы в Комитет по градостроительству и архитектуре, Санкт-Петербургское общество геодезии и картографии, профильные образовательные и производственные учреждения. После получения ответов будет проводиться расширенное совещание, для выработки единых подходов к получению значений и использованию полученных результатов при осуществлении деятельности.
- об исключении из базы данных ИТС «Кадастр-2» сведений о шифрах и координатах поворотных точек слоев ЗУ, КА, ТРГ, имеющих статус «Н».
- о необходимости размещения на официальном сайте Комитета справочной информации для физических лиц о правоустанавливающих документах, которые можно приложить к заявлению о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно.

Все материалы находятся в прикрепленных к письму файлах.

Справочная информация:

Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 17 февраля 2017 г. № 12-рп «Об утверждении плана мероприятий ("дорожных карт") по внедрению в Санкт-Петербурге целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга» утверждены целевые модели "технологическое присоединение к электрическим сетям", "подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения", "подключение к системам теплоснабжения, подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения", "регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества", "постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества", "осуществление контрольно-надзорной

деятельности в субъектах российской федерации", "поддержка малого и среднего предпринимательства", "наличие и качество регионального законодательства о механизмах защиты инвесторов и поддержки инвестиционной деятельности", "эффективность обратной связи и работы каналов прямой связи инвесторов и руководства субъекта российской федерации", "эффективность деятельности специализированной организации по привлечению инвестиций и работе с инвесторами", "качество инвестиционного портала субъекта Российской Федерации".

Для достижения целевых значений Правительством Санкт-Петербурга создан Штаб по улучшению условий ведения бизнеса. В целях обеспечения согласованных действий и организации совместной работы органов власти, бизнес-сообщества и экспертов по вопросам выявления и устранения административных барьеров созданы Рабочие группы по направлениям:

1. Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства
2. Повышение доступности энергетической инфраструктуры
3. Развитие предпринимательства, совершенствование таможенного администрирования, поддержка экспорта
4. Улучшение инвестиционной деятельности
5. Рабочая группа в сфере отношений собственности (КИО)

За время работы Рабочих групп «расширо» значительное количество узких мест затрагивающих, в том числе, и нашу деятельность, созданы новые информационные ресурсы.

Рекомендую всем кадастровым инженерам использовать в своей деятельности геоинформационные слои градостроительного портала Санкт-Петербурга (<https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/Map>), размещенные в Единой системе строительного комплекса Санкт-Петербурга (<http://info.essk.gov.spb.ru>), изучить и использовать предоставляемые порталом услуги и процедуры.

Много интересной информации содержит и инвестиционный портал Санкт-Петербурга (<http://spbinvestment.ru/ru/whyspb/structure/2shtab>), в частности, страница Рабочей группы Повышение эффективности взаимодействия бизнеса и органов власти в сфере имущественных отношений в Санкт-Петербурге (<http://spbinvestment.ru/ru/rabochaya-gruppa-5>).

В настоящее время завершается работа по внесению изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016№996 « О Порядке организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при оформлении разрешений на использование земель и земельных участков, определении восстановительной стоимости зеленых насаждений и выдаче порубочных билетов, оформления ордеров на производство земляных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, выполняемых при технологическом присоединении к электрическим сетям».

Несмотря на длинное название документа, и кажущуюся его непричастность к нашей деятельности, этот документ меняет подход к формированию земельных участков, предоставляемых для целей не связанных со строительством. В частности, в границы образуемых

земельных участков можно будет включать зоны с особым режимом использования территорий (охранными зонами подземных коммуникаций), кроме тепловых сетей. Напоминаю: в силу закона, земельные участки, в пределах которых расположены охранные зоны тепловых сетей, не могут предоставляться для размещения объектов, в том числе НТО.

Изменения в Постановление Правительства от 21.05.2015 №438, меняют порядок подготовки и утверждения ППиПМ, в том числе декларируют общую доступность сведений об инженерных изысканиях территорий.

Еще один ресурс, посредством которого кадастровые инженеры, работающие в Санкт-Петербурге могут получать значимую для своей деятельности информацию: Официальный сайт Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (<http://www.commim.spb.ru>).

Административные регламенты (<http://www.commim.spb.ru/documentsar>) определяют полномочия КИО, порядок и сроки предоставления государственных услуг .

Раздел Земельные отношения (<http://www.commim.spb.ru/zemel-nye-otnosenia1>) содержит ссылки на полезные интернет-ресурсы (<http://www.commim.spb.ru/spravocnaa-informacia1>), Информация для лиц исполняющих обязанности кадастровых инженеров (топогеодезических организаций) (<http://www.commim.spb.ru/organizaciam-i-grazdanam1>) снимет множество технических вопросов.

Для сокращения Вашего времени мною компилированы нормы, в соответствии с которыми выполняем топогеодезические работы на территории Санкт-Петербурга (см. прикрепленный файл).

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» располагает на территорию Санкт-Петербурга топографическими планами открытого пользования масштабов 1:2 000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000 различных годов создания, а также цифровыми ортофотопланами масштаба 1:2 000, созданными в 2017 и 2018 годах и данными воздушного лазерного сканирования 2018г.

Информация о правилах и порядке предоставления материалов размещена на официальном портале <http://fpd.kga.gov.spb.ru>

По Ленинградской области:

1. Проведены совещания с Руководителем Росреестра по Ленинградской области Шеляковым И.М. и директором филиала ФГУ «ФКП Росреестра по Ленинградской области» (далее-Филиал) Сидяйкиным Т.В. по вопросу перехода от местных систем координат к СК-47 и проблемам, связанным с пересчетом координат. Принято решение о необходимости взаимодействия кадастровых инженеров и подразделений Росреестра по актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении объектов ЕГРН, учетные действия в отношении которого осуществлены в период с апреля по август 2018года. В целях актуализации информации создана электронная почта Филиала pereschet@47.kadastr.ru

2. На совещаниях с Руководителями Росреестра и Филиала достигнуто соглашение об изменении в текстах приостановлений формулировки о допущении кадастровым инженером реестровой ошибки, явившейся причиной приостановки учетно-регистрационных действий.

Представителем Подразделения неоднократно указывалось, что ошибки в реестре (ранее-государственном кадастре недвижимости), можно классифицировать по следующим принципам:

-ошибки, допущенные кадастровым инженером, или лицом выполнявшим работы по территориальному землеустройству (до введение в действие ФЗ-221), обусловленные получением недостоверной информации от правообладателя земельного участка, недостаточным объемом исходной информации, в том числе об опорной межевой сети, отсутствием корректной картографической основы на которой ведется ЕГРН, некорректностью выполнения полевых измерений, несоблюдением процедуры установления и согласования границ и так далее, то есть ошибки при подготовке материала, явившиеся результатом не соблюдения технических норм и регламентов исполнителем работ;

-ошибки, допущенные органом кадастрового учета, возникающие в процессе эксплуатации АИС ГКН и предшествующих информационных систем, обусловленные некорректностью исходных данных; верификации данных; ошибки, допущенные при внесении данных, в том числе оператором при «ручной» обработке информации; ошибки связанные с нарушением технологии эксплуатации АИС ГКН ; методологические ошибки и так далее, то есть ошибки при внесении сведений;

-ошибки в документах, изданных уполномоченными органами и имеющими значение для ведения государственного кадастра, то есть ошибки, влияющие на качество образованного объекта;

Без проведения всесторонней профессиональной экспертизы определить кто, или что явилось причиной возникновения ошибки в ЕГРН, не представляется возможным. Определить же виновность кадастрового инженера вправе только суд. Учитывая, что кадастровая деятельность ведется инженерами на основании договоров-подряда, предусматривающими финансовую ответственность за некачественно выполненную работу, для Заказчиков работ данная однозначная обвинительная формулировка в текстах приостановлений является оценочной, приводящей к экономическим последствиям и возникновению судебных споров.

3. С мая 2019г. представитель Подразделения Мартынова Т.С. является заместителем Председателя апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Состоялось три заседания, рассмотрено 12 заявлений об обжаловании решений о приостановлении. 11 решений о приостановлении признаны правомочными, по одному решению комиссией принято положительное решение об обжаловании.

Из 12 рассмотренных заявлений, только четыре заявления были в отношении земельных участков, в трех из них основной причиной приостановки было пересечение границ населенных пунктов с границами уточняемых земельных участков. По всем трем участкам Мартыновой Т.С. высказано особое мнение и несогласие с решением регистратора в данной формулировке. Основано особое мнение на некорректной оценке и применении органом регистрации нормативной точности картографического материала, на котором подготавливались границы населенных пунктов, приведшей **к реестровой ошибке в определении границ населенного пункта** (см. приложенный файл). Вместе с тем, считаю необходимым отметить, что о причинах возникновения пересечений границ, обоснования и путей исправления ошибки ни в одном из заключений кадастрового инженера не сказано ни слова!

Уважаемые кадастровые инженеры! Обосновывайте Ваши решения, не надо предполагать, что орган регистрации «додумает», что Вы имели ввиду принимая то, или иное решение. Росреестр не гадалка. Пишите четко, внятно, подробно, опираясь на нормы закона, а не предположения и эмоции. Подготовленный Вами материал, в случае отрицательного решения апелляционной комиссии, ляжет в основу судебного иска. И если Вы не отразите в своем заключении обоснование выполненных работ, суд не примет иного решения, нежели Росреестр. Не создавайте дополнительных проблем Вашим Заказчикам.

Коллеги, со всей актуальной информацией Вы можете ознакомиться на сайте нашего А СРО «Кадастровые инженеры», в разделе «подразделения, новости» на странице https://www.ros cadastre.ru/about/r1_3/sev_zapfo/leningrad/news/ . Информация об обновлениях новостей будет размещаться в социальных сетях. Адресная рассылка информации будет осуществляться в исключительных случаях. Напоминаю Вам, что в Подразделении А СРО «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в штате только один человек - Гурылева Ольга Генриховна, которая помогает всем нам, за что ей огромная благодарность!

Со всеми вопросами прошу Вас обращаться по электронной почте: ros cadastre.spb@yandex.ru с указанием в преамбуле письма региона: Санкт-Петербург или Ленинградская область.

Всем успехов в нелегкой кадастровой деятельности!

Член экспертного Совета,
Представитель А СРО «Кадастровые инженеры»
по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.

С уважением,



Т.С. Мартынова