



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел.: (495) 917-15-24, факс: (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

25.01.2021 № 21-0384-АБ/21

на № _____ от _____

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, д.32, корп. 3, офис 10,
г. Москва, 123458

info@roscadastre.ru

О рассмотрении обращения

На письмо от 22 декабря 2020 г. № 1956

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – А СРО «Кадастровые инженеры») по вопросу применения отдельных норм приказа Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении 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, помещения, машино-места» (далее соответственно – Требования, Приказ) и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному толкованию законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

По вопросу 1 обращения.

Приказ не предполагает отлагательного срока вступления в силу отдельных положений Приказа, а также требований, утвержденных им.

Таким образом, положения пункта 14 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных Приказом (далее – Требования к площади), подлежат применению с 1 января 2021 года.

При этом до внесения изменений в форму технического плана, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, а также внесения соответствующих изменений в XML-схему, используемую для формирования XML-документа – технического плана, расчет средней квадратической погрешности определения (вычисления) площади по рекомендуемым формулам, приведенным в приложении к Требованиям к площади, следует указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

По вопросу 2 обращения.

Пункт 18 Требований регламентирует выполнение первоначальных и последующих, в том числе выполняемых с целью контроля, определений координат характерных точек. Получение и непосредственное использование в документах сведений о координатах характерных точек, содержащихся в ЕГРН, не является определением координат и не регламентируется указанным пунктом Требований. При этом в случае, если в рамках выполнения одного цикла кадастровых работ осуществляется первоначальное и последующие определение координат характерных точек либо последующее определение координат характерных точек осуществляется в рамках федерального государственного надзора или в целях последующего закрепления характерной точки на местности допустимое расхождение таких определений не может превышать удвоенного значения средней квадратической погрешности (далее - СКП), указанной в приложении к Требованиям.

По вопросу 3 обращения.

Указанные в пункте 14 Требований требования к определению СКП получены на основе оценки реальных значений погрешностей координат характерных точек, определяемых картометрическим методом. При этом необходимость уточнения

требований к определению СКП при определении координат характерных точек картометрическим методом ранее отмечалась в обращении Руководителя рабочей группы «Повышение эффективности взаимодействия бизнеса и органов власти в сфере имущественных отношений в Санкт-Петербурге» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге, председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга В.В. Калугина от 30 сентября 2019 г. № 72248-7, в котором также указывалось на то, что СКП определения координат характерной точки, ранее указанная в приложении 1 к приказу Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90, не соответствовала нормативным требованиям по геодезии и картографии.

Дополнительно необходимо отметить, что согласно пункту 35 Требований к точности государственных топографических карт и планов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 6 июня 2017 г. № 271, на государственных топографических картах и планах средние погрешности планового положения контуров объектов местности с четкими очертаниями относительно ближайших точек планового съемочного обоснования не должны превышать 0,5 мм в масштабе карты (плана), что соответствует СКП 0,7 мм в масштабе карты (плана).

Таким образом, согласно пункту 14 Требований при определении координат характерных точек картометрическим методом с использованием карт (планов), созданных в цифровом виде, величина СКП принимается равной 0,0007 метра в масштабе соответствующей карты (плана).

Точность определения координат по тиражному оттиску карты (плана) зависит не только от масштаба, но и от деформации бумаги, заломов, помятости, от точности используемых приборов измерения.

При этом зачастую используются отсканированные изображения карт, загруженные в геоинформационное программное обеспечение, или оцифрованные топографические карты, что является дополнительным источником ошибок.

Таким образом, согласно пункту 14 Требований при определении координат характерных точек картометрическим методом с использованием карт (планов), фотокарт, ортофотопланов, созданных на бумажных носителях

(или аналогичных им), величина средней квадратической погрешности принята равной 0,0012 метра в масштабе соответствующей карты (плана), фотокарты, ортофотоплана и включает как погрешность, связанную с определением контуров объектов на используемом картографическом материале, так и погрешность непосредственного определения координат с использованием данного картографического материала.

Практические исследования показали, что СКП определения координат характерных точек с фотокарт, ортофотопланов, созданных в цифровом виде равна 0,0005 метра в масштабе соответствующей фотокарты, ортофотоплана.

Таким образом, согласно пункту 14 Требований при определении координат характерных точек картометрическим методом с использованием фотокарт, ортофотопланов, созданных в цифровом виде, величина СКП принимается равной 0,0005 метра в масштабе соответствующей фотокарты, ортофотоплана.

При этом под картой (планом), созданным в цифровом виде, необходимо понимать такие материалы и данные, которые были первично изготовлены в цифровом виде, а не получены путем сканирования материалов и данных, созданных на бумажном или ином аналогичном ему носителе.

По вопросу 4 обращения.

Необходимо учитывать, что значения средней СКП определения координат характерных точек, указанные в Приложении к Требованиям, характеризуют предельное значение точности (качество) результатов соответствующих кадастровых работ, которые могут быть помещены в ЕГРН, и не может быть изменено.

При этом к задачам кадастровых инженеров относится подготовка документов, необходимых для кадастрового учета, в том числе обеспечение установленной точности результатов таких кадастровых работ.

Обеспечить необходимый уровень точности в рассматриваемом случае можно путем использования картографического материала соответствующего качества и масштаба либо путем определения координат характерных точек границ земельных участков лесного фонда иными разрешенными методами, к которым в том числе относятся:

- 1) геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений));
- 4) фотограмметрический метод;
- 5) аналитический метод.

В то же время в соответствии с пунктом 149 Лесоустроительной инструкции, утвержденной приказом Минприроды России от 29 марта 2018 г. № 122 (далее – Инструкция № 122) для составления лесоустроительных планшетов 1:10 000 используются за основу в том числе топографической карты и планы масштаба 1:10 000 – 1:25 000, соответственно точность такого лесоустроительного планшета не всегда соответствует точности топографической карты или плана масштаба 1:10 000. Кроме того, в пункте 152 Инструкции № 122 указано, что независимо от типа печатающих устройств средние погрешности изготовления копий тематических лесных карт относительно оригиналов также не должны превышать 0,2 мм.

На основании изложенного считаем, что использование лесоустроительного планшета для определения координат возможно только лишь в качестве вспомогательного материала.

Относительно проверки исполнения требований, утвержденных Приказом, государственными регистраторами прав сообщаем следующее.

Основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав указаны в статье 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)

В настоящее время в указанной статье отсутствует такое основание для приостановления, как несоответствие результатов кадастровых работ установленным требованиям к точности и методам определения координат.

В то же время необходимо отметить, что в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» была разработана новая структура нормативно-правового

регулирования в сфере федерального государственного геодезического надзора, которая предусматривает исключение кадастровой деятельности из предмета федерального государственного геодезического надзора, а также дополнение статьи 26 Закона № 218-ФЗ новыми основаниями для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе таким как несоответствие результатов кадастровых работ установленным требованиям к точности и методам определения координат.

Указанная новая структура нормативно-правового регулирования в сфере федерального государственного геодезического надзора была рассмотрена и согласована Рабочей группой по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости (далее – Рабочая группа), Минэкономразвития России и Минюстом России.

Также необходимо отметить, что рассмотренные Требования также были согласованы без замечания Рабочей группой, в состав которой входят представители Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», а также иные эксперты в сфере кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения позиций которых приказ на стадии проекта был сформирован в окончательной редакции.

А.И. Бутовецкий