

Республика Молдова

АГЕНСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА

ПРИКАЗ № 70
от 04.08.2017

об утверждении Инструкции по выполнению
кадастровых работ на уровне земли

Опубликован : 08.09.2017 в Monitorul Oficial Nr. 330-334 статья № : 1702

ИЗМЕНЕН

ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:

Министерство юстиции

Республики Молдова

Владимир ЧЕБОТАРЬ

№ 1254 от 29 августа 2017 года

Для исполнения положения статей 14 и 18 Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543-ХП от 25 февраля 1998 года (Официальный монитор Республики Молдова, 1998 года, № 44-46, ст.318), с последующими изменениями и дополнениями, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Инструкцию по выполнению кадастровых работ на уровне земли, согласно приложению.
2. Настоящий приказ опубликовать в Официальном мониторе Республики Молдова.
3. В момент вступления в силу настоящего Приказа отменить Приказ генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра №140 от 6 августа 2012 года об утверждении Инструкции о способе разработки и обновления кадастровых и геометрических планов (Официальный монитор Республики Молдова, 2012 года, № 205-207, ст. 1138), зарегистрированный Министерством юстиции Республики Молдова под № 889 от 24 сентября 2012 года.
4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя

генерального директора г-на Штефана Кригана.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АГЕНТСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА**
Анатолие ГИЛАШ

№ 70. Кишинэу, 4 августа 2017 г.

[ИНСТРУКЦИЯ](#)

[Инструкция изменена ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638]

*Утверждено
Приказом генерального директора
Агентства земельных отношений и кадастра
№ 70 от 4 августа 2017 года*

ИНСТРУКЦИЯ по выполнению кадастровых работ на уровне земли

Глава I. Общие положения

1. Инструкция по выполнению кадастровых работ на уровне земли (далее - Инструкция) определяет содержание и порядок выполнения кадастровых работ для первичной регистрации / обновления границ земельных участков, а также выполнения других видов работ. Является обязательной для лиц, выполняющих кадастровые работы, и для лиц, в компетенции которых входит прием, утверждение, и регистрация объектов недвижимого имущества.

2. Кадастровые работы выполняются для следующих целей:

- 1) для первичной регистрации земельных участков (переданных в частную собственность на основании ст. 11 и 82 Земельного кодекса (в редакции Закона № 514- XII от 20 февраля 1991 года об изменении статьи 82 Земельного кодекса ССР Молдавии);
- 2) для обновления кадастровых планов земель (путем изменения границы участка);
- 3) представлений на кадастровом плане части земельного участка;
- 4) составлении кадастровой документации на многолетние насаждения;
- 5) восстановление / перенос границ земельных участков;
- 6) окончательная систематизация проектов землеустройства.

3. Выполнение кадастровых работ для первичной регистрации земель публичной собственности проводится в соответствии с Инструкцией о порядке разграничения земель публичной собственности.

4. В данной Инструкции используются следующие термины:

акт установления границы – акт, составленный представителем публичного органа, который описывает границы земельного участка и точек поворота границы, согласно правоустанавливающим документам;

акт обследования на местности – акт, составленный исполнителем работ при идентификации объекта недвижимости, которым подтверждается соответствие или несоответствие кадастровых данных, ситуации на местности и предложения для их урегулирования в случае несоответствия;

акт восстановления границ - акт составленный исполнителем работ при выполнении работ по восстановлению границ на местности, которым подтверждается точная позиция точек границы объекта недвижимости, согласно кадастровому плану;

акт переноса границ в натуре – акт, составленный при переносе границ в натуре, в котором подтверждается правильность идентификации и закрепление в натуре точек границы, согласно проекта землеустройства или градостроительного плана;

компетентный публичный орган (при установлении границ) - 1) представитель местной власти I уровня (специалист администрации по регулированию земельных отношений) – при установлении границ административно-территориальной единицы I уровня или частной собственности; 2) представитель районной землеустроительной службы земельных отношений и кадастра – при установлении границ административно-территориальной единицы II уровня; 3) уполномоченный представитель организации, которая управляет государственными публичными землями – при установлении границ публичной государственной собственности;

межевой знак- столб или знак из бетона, дерева, железа и т.д., установленный на поворотных точках границ участка в соответствии с настоящей Инструкцией;

каталог координат – таблица, в которой указаны номера точек и их координаты в системе MOLDF99 (X (N) и Y (E));

исправление ошибок - комплекс технических и юридических действий, предпринятых для исправления ошибок в кадастре;

техническое дело - все отчеты, составленные по кадастровым работам в соответствии с настоящей Инструкцией исполнителями кадастровых работ на протяжении всего периода существования объекта недвижимого имущества, принятое ответственным лицом Агентства публичных услуг и хранящимся в его архивах;

EMR (ABR) – средне-квадратическая ошибка по отношению к положению национальных геодезических точек сети, геодезической сети сгущения, постоянными станциями и постоянными сетями GNSS, зарегистрированными Агентством земельных отношений и кадастра (далее - Агентство);

E (R) (abr) - взаимная толерантность линейно- контурной позиции точек;

кадастровые работы - комплекс мероприятий, обеспечивающих идентификацию, измерение участка, обработку данных, составление геометрического плана и отчета работ;

наземные измерения - работы (геодезические, топографические, кадастровые, фотограмметрические) для создания геодезических сетей сгущения и съёмочных сетей в национальной системе координат Moldref99 съёмки планиметрических деталей кадастра, находящихся на границе или внутри объекта недвижимости;

фактическое владение - фактическое владение недвижимым имуществом одним (или более) владельцем (ами), которые обладает (использует) и выступает как владелец (владельцев) данного имущества;

поворотная точка границы – определенная точка, в которой происходит поворот направления границы или пересечение со смежной границей, представленная на кадастровом или геометрическом плане;

репозиционирование - операция по изменению координат точек поворота участка, который ошибочно был позиционирован в графической базе путем вращения и/ перевода, без изменения геометрии или площади объектов недвижимого имущества;

схема работы - графическое представление объекта на местности от руки или с помощью техники и современного оборудования лицами, которые инспектируют недвижимое имущество, соблюдая пропорции между размером объекта и его представления в визуальном изображении, или подготовленный ранее на базе существующих данных. Служит для сбора на месте атрибутивных – описательных данных;

5. Кадастровые работы иницируются:

1) *Владельцем/совладельцами имущества, в том числе государством или административно-территориальной единицей, посредством органов, уполномоченных на управление имуществом;*

2) *Владельцами реальных прав или других прав собственности;*

3) *Судебными инстанциями, налоговыми органами и судебными исполнителями в случаях, предусмотренных настоящей Инструкцией;*

4) *Агентством земельных отношений и кадастра при реализации государственных программ;*

5) *Кредиторами в соответствии со ст. 599 Гражданского Кодекса;*

6) *Обладателями сертификата наследника (качества наследника) в случае наследства.*

6. Кадастровые работы выполняются Агентством публичных услуг и его филиалами, государственными и частными предприятиями.

7. Ответственность за правильность установления границ участка, утверждения геометрического плана возлагается на компетентные публичные органы, устанавливающие границу.

8. Ответственность за правильное составление и законность кадастровой документации несет предприятие, которое выполнило кадастровые работы.

9. В результате кадастровых работ составляется отчет работы, который представляется для приемки Агентству публичных услуг. Ответственность за присвоение кадастрового номера и размещение установленного объёма данных в графической базе возлагается на Агентство публичных услуг. На основании принятого отчета работы Агентство публичных услуг создает и обновляет графическую базу данных кадастра.

10. Для выполнения кадастровых работ заявитель представляет исполнителю работ личное удостоверение и один из следующих документов:

- 1) *административные документы, выданные местными или центральными органами власти в отношении наделения земельным участком (решения, постановления, распоряжения, сертификаты или справки и т.д.), выданные в соответствии с законодательством.*
- 2) *договора отчуждения недвижимого имущества;*
- 3) *свидетельство о наследстве;*
- 4) *акты, подтверждающие право владения землёй;*
- 5) *временные акты;*
- 6) *договор по определению права пользования землей (в случае долевой собственности когда между совладельцами такой договор был заключен);*
- 7) *решение суда;*
- 8) *сертификат качества наследования.*

11. В случаях, когда основанием для начала первичных кадастровых работ является документ, который содержит сумму площадей участков земель, находящихся в собственности (временный акт, свидетельство о праве на наследство), без классификации их по назначению, будут выполняться кадастровые работы для всех земель, включенных в документах подтверждающие право. Как результат исполнитель работ будет учитывать общую сумму площадей измеренных участков. По случаю исполнитель работ может потребовать выписку из реестра владельцев земель с описанием каждой площади отдельно, указанной в документе.

12. При отсутствии документов, подтверждающих право на недвижимое имущество, кадастровые работы могут быть выполнены при предъявлении документов публичных органов, которые прямо или косвенно подтверждают право собственности на недвижимость (например выписку из земельного кадастра Республики Молдова, выписки из реестра домохозяйств, выписки из реестра владельцев земли).

13. Исполнитель кадастровых работ отказывает в выполнении работ, если:

- 1) *отсутствует документ, подтверждающий личность заявителя;*
- 2) *представилось постороннее лицо;*
- 3) *отсутствует, в отдельных случаях, документы, указанные в пунктах 10-12 настоящей Инструкции.*
- 4) *в документе, представленном собственником, не идентифицировано недвижимое имущество, для которого было заявлено выполнение кадастровых работ;*

5) в реестр недвижимости внесен запрет. Отступлением от этого положения являются ситуации, когда работы были заказаны органами, которые применили запрет (судебные инстанции, судебный исполнитель).

Глава II. Процедура выполнения кадастровых работ при первичной регистрации

Раздел 1. Основные этапы выполнения кадастровых работ

14. Выполнение кадастровых работ предусматривает выполнение следующих этапов:

- 1) подготовительные работы;
- 2) установление границ и выполнение наземных измерений;
- 3) обработка данных, составление и утверждение геометрического плана;
- 4) составление отчета кадастровых работ;
- 5) приемка кадастровых работ;
- б) выдача кадастровой документации собственнику.

Раздел 2. Подготовительные работы

15. На этапе подготовительных работ исполнитель работ:

1) анализирует существующую ситуацию по документам и данным, представленным заявителем;

2) определяет расположение объекта недвижимого имущества на плане;

3) изучает информацию из базы данных Агентства публичных услуг (каталог координат точек границ смежных земельных участков, план расположения, кадастровый план объекта недвижимости, акты об установлении границ со смежными участками, информацию из регистра недвижимости);

4) изучает расположение измеренного участка по отношению к границам населенного пункта или административно-территориальной единицы.

16. В случае выявления каких-то неясностей в документах, представленных правообладателем (т.е. не ясно назначение или право пользования земельного участка, не ясна принадлежность участка), исполнитель работ потребует представления дополнительных документов (например выписку из реестра владельцев земель относительно назначения или использования земли, выданную компетентными публичными органами, выписку из кадастра земель, подтверждающую принадлежность земли, выданную районной службой земельных отншений и кадастра).

17. Предоставление данных, принадлежащих Агентству публичных услуг и его филиалам, осуществляется по запросу исполнителя кадастровых работ в офисе или, в порядке установленном Агентством публичных услуг, через почтовые услуги и/ или электронные сети.

18. При предоставлении информации из кадастра территориальный кадастровый офис изучает кадастровую документацию, существующее в кадастровом архиве (техническое дело, кадастровое дело, база графических данных, условные кадастровые номера) для запрошенных земель в целях исключения дублирования кадастровых номеров для одного и того же недвижимого имущества.

19. В случае необходимости, исполнитель получит в установленном порядке необходимые данные относительно точек национальных геодезических сетей или сетей сгущения из Национального фонда геопространственных данных Агентства земельных отношений и кадастра.

20. Если смежные земли являются землями публичной собственности государства (земли дорог, железных дорог, леса, водный фонд и т.д.), исполнитель работ уведомляет органы центрального публичного управления, в администрировании которых является земля, о необходимости их присутствия на процедуре установления границ (*приложение 1*).

21. При установлении фиксированных границ исполнитель работ заранее уведомляет владельцев смежных земель, не менее чем за 2 дня перед началом работ об инициировании работ по установлению фиксированных границ участка.

Раздел 3. Установление границы и выполнение измерений

22. Установление границ участка на местности осуществляется представителем публичного компетентного органа, в присутствии владельца земельного участка, границы которого предстоит установить, исполнителя работ, а в случаях установления фиксированных границ в присутствии смежных обладателей земель или их представителей.

23. При установлении фиксированных границ данные относительно смежных обладателей прав (или их представителей), документ, удостоверяющий личность, и документ, подтверждающий право на земельный участок, указываются в акте об установлении границы участка.

24. Компетентные публичные органы устанавливают границу:

1) для земель сельскохозяйственного назначения - на основании документов, подтверждающих права владения землей, и согласно фактическому использованию земли (с условием составления публичными властями списков собственников и схем расположения собственников для каждого контура в отдельности). Схемы расположения собственников для каждого контура в отдельности составляются в соответствии с п. 4 Положения по составлению схемы размещения недвижимого имущества, проведению временной первичной регистрации прав собственности и упрощенному выполнению кадастровых работ на уровне зданий, утвержденного приказом генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра № 108 от 2.09.2016. При установлении границ приоритет дается документам, подтверждающим права владения землей. При отсутствии документов установление границ определяется согласно фактическому использованию земли (с условием составления публичными властями списков собственников и схем

расположения собственников для каждого контура в отдельности). В последнем случае не устанавливаются фиксированные границы. В обоих случаях границы устанавливаются так, чтобы не нанести ущерб правам соседнего владельца;

2) для земель, прилегающих к домам и пристройкам, – на основании документа, подтверждающего право и согласно фактическому использованию земли, так, чтобы не нанести ущерб правам соседнего владельца, с соблюдением градостроительных норм;

3) для подземных участков земель - согласно топографического плана проекта периметра карьера;

4)

5) если смежные стороны не указывают иначе, граница между недвижимостью устанавливается на половину толщины забора (в случае его наличия).

25. Если участок имеет общую границу с землями государственной публичной собственности (дороги, железные дороги, леса, воды и т.д.), общая граница между этими участками устанавливается в присутствии уполномоченных представителей, администрирующих землю, и представителей публичного центрального органа. В зависимости от категории земель публичной собственности, общая граница земель устанавливается так:

1) для земель, прилегающих к дорогам, – на основании кадастрового плана, составленного при делимитации публичной собственности, принимая во внимание пределы зон публичных дорог установленных в приложении №2 Закона об автомобильных дорогах № 509-ХІІ от 22 июня 1995 года;

2) для земель, прилегающих к железным дорогам - на основании кадастрового плана, составленного при делимитации публичной собственности железных дорог или материалов установления участков, разработанных Институтом «Днепрогипротранс» и согласованных с районными земельными службами;

3) для лесов - по материалам организации лесов и учета лесных насаждений, материалов графического учета;

4) для земель водного фонда - будут приниматься во внимание прибрежные полосы по защите рек и водоемов в соответствии с Законом №. 440-ХІІІ от 27 апреля 1995 года о водоохраных зонах и полосах рек и водоемов;

5) если на участке расположены столбы электрические высокого напряжения (35-750 кВ) – из площади земли, подлежащее измерению, будет исключена площадь, занятая столбами, необходимым для их защиты, рассчитанная на основании нормативов и установленных параметров в зависимости от типа столба.

26. Представитель компетентного органа совместно с обладателем прав, а в других случаях, с представителями, которые администрируют публичные земли, и исполнителем кадастровых работ, на основании документов, указанных в пунктах 24-25 настоящей Инструкции, устанавливают пункты поворота границ участка и закрепляют их деревянными или металлическими столбами. Закрепление межевыми знаками проводится только по запросу обладателя прав и за его счет.

27. В зависимости от реальной ситуации на местах, может служить в качестве межевого знака:

1) железная труба диаметром 15-60 мм минимальная длина - 100 см забетонированная в яме с минимальными размерами 300х300х1000 см (приложение 2, рис. 1.);

2) бетонный столб в виде усеченной пирамиды с параметрами: в нижней части - 15х15 см, в верхней части - 10х10 см, высота - 90 см (приложение 2. рис.2);

3) в случае, когда точка поворота находится на перекрестке границ и одна из линий границы проходит по материализованным объектам (стена, забор и т.д.) точка поворота обозначается настенным знаком (приложение 2 рис.3), дюбель или болт.

28. Результаты установления границ, указываются в акте установления границ (приложение 3), который подписывается представителем компетентного публичного органа, обладателем прав, представителем центральной публичной власти в случаях, когда прилегающий земельный участок находится в государственной собственности, исполнителем работ, а в случаях установления фиксированных границ - владельцами смежных земель или их представителей.

29. Если смежные землевладельцы не достигают соглашения об установлении границ и отказываются подписать акт установления, или не присутствовали на процедуре установления границ участка, сегмент указанной границы считается в статусе общей границы.

30. Акт установления границы участка составляется в двух экземплярах, которые после составления геометрического плана: один – предоставляется обладателю прав, второй –шивается в отчете работы, хранящийся у исполнителя работ. Агентству публичных услуг передается на приемку электронный файл, который содержит фотокопию документа. Если при процедуре установления границ участвовали представители смежных земель, по их требованию изготавливаются фотокопии акта установления границы.

31. После установления границы выполняются полевые измерения. Полевые измерения состоят в создании геодезических сетей сгущения и съемки в национальной системе координат Moldref99, детальной съемки кадастровых планиметрических данных, находящихся на границе и внутри объекта недвижимости, сбора атрибутов, проверка и подтверждение существующих данных.

32. Для создания геодезических сетей сгущения и съемки, съемки планиметрических данных используются приемники GNSS и / или тахеометры.

33. При выполнении измерений будет соблюдено следующее:

1) контур здания, расположенного на участке, определяется по внешним границам на уровне земли;

2) данные полевых измерений с элементами, измеренными дальномером (в отдельных случаях), указываются в схеме работ.

34. Данные полевых измерений обрабатываются с помощью специализированных программ с составлением отчета измерений.

35. Точность полевых измерений при определении или восстановлении / переносе планиметрических деталей приведена в таблице 1.

Таблица 1

Точность кадастровых измерений

№ п/п	Способ использования (категория) земельного участка	Средняя квадратическая ошибка ЕМР м	Толерантность контурной линейной взаимной позиции точек E(R), м
1	Земельные участки муниципия	0,10	0,20
2	Земельные участки населенных пунктов, садоводческих товариществ	0,20	0,40
3	Земельные участки вне населенного пункта	0,40	0,80

36. В случае когда имеются картографические материалы, проверенные и принятые в установленном порядке Агентством и их точность соответствует требованиям настоящей Инструкции, кадастровые планиметрические детали объекта недвижимости могут быть определены с использованием фотограмметрических станций, специализированными программами для извлечения координат с картографических материалов.

37. Кадастровые планиметрические детали объекта недвижимости, определенные с использованием фотограмметрических станций, специализированных программ для извлечения координат с картографических материалов, могут быть использованы только для составления кадастровой документации для первичной регистрации, без составления акта установления границ.

Раздел 4

Обработка данных, подготовка и утверждение геометрического плана

38. На основании координат планиметрических данных, исполнитель работ создает графические информационные слои с соблюдением положений технико-редакционных указаний по созданию цифровых планов, утвержденная Агентством.

39. Исполнители кадастровых работ руководствуются следующими правилами:

1) *соблюдение топологии общих границ измеренного участка и смежных зарегистрированных участков в регистре недвижимого имущества. Таким образом:*

a) *если точки поворота смежных зарегистрированных участков имеют акт установления границ участка, составленный ранее, эти точки будут использованы и для нового участка, за исключением случаев, когда точки измеренного участка имеют более высокий статус качества;*

b) *если координаты точек поворота измеренного участка не превышают пределы ЕМР по отношению к точкам поворота ранее зарегистрированных участков с более низким статусом качества, исполнитель использует координаты поворота нового измеренного участка;*

c) *не допускаются пробелы или наложения между границами зарегистрированных участков и измеренным участком, за исключением случаев когда общие точки поворота смежных участков из графической базы данных (зарегистрированные или ранее полученные) имеют более низкий статус качества, чем поворотные точки вновь измеренного участка.*

2) Соблюдение топологии границы измеренного участка с границей административно-территориальной единицы (населенного пункта), зарегистрированной в Государственном регистре административно-территориальных единиц и адресов Молдовы (SIA RUAT). Если границы участка и административно - территориальные единицы (села) перекрываются, необходимо поступить так:

а) если граница административно-территориальной единицы (населенного пункта) установлена и имеется дело по установлению границы, будет изменяться граница измеренного участка;

б) если граница административно-территориальной единицы (населенного пункта) не установлена и отсутствует дело по установлению, исполнитель работ уведомляет администрацию местной власти о необходимости инициирования установления сегмента границы административно-территориальной единицы (населенного пункта);

в) строения, составные части строений с указанием литераций будут представлены в соответствии с положениями Инструкции о выполнении кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений, утвержденной приказом Агентства № 07 от 17 января 2015 года.

40. Площадь участка определенная на базе координат поворотных точек границы, сравнивается с площадью, указанной в документе подтверждающем права собственности. В случаях установления отклонений в площадях проблема решается согласно п. 88 настоящей Инструкции.

41. После установления компетентными публичными органами окончательных параметров участка, исполнитель работ дополняет атрибутивные данные и составляет геометрический план участка.

42. Геометрический план (**приложение 4**) содержит следующую информацию:

- 1) размещение и адрес объекта имущества;
- 2) границы земельного участка;
- 3) точки поворота границ;
- 4) представление о строениях, расположенных на земельном участке;
- 5) указания смежников (имена и фамилии владельцев или кадастровые номера);
- 6) масштаб, в котором был разработан план;
- 7) каталог координат и параметры сегментов участка;
- 8) тип границы (общая, фиксированная);
- 9) географическая ориентация плана;
- 10) технические характеристики земельного участка (тип, вид использования, площадь);
- 11) технические характеристики строений (тип, вид использования);
Площадь здания указывается только при одновременном выполнении работ на уровне зданий и в изолированных помещениях;
- 12) штамп (в правом нижнем углу плана) с информацией относительно масштаба плана, дата составления, фамилия, имя исполнителя и фамилия, имя, подпись лица, проверяющего работу;

13) другие данные (сервитут, часть участка, переданного в аренду);

14) примечания.

43. Геометрический план на бумаге представляется компетентной публичной власти для согласования, и по случаю - на утверждение.

Раздел 5. Составление отчета работы

44. Отчет работы составляется на бумаге согласно моделям указанным в приложениях к настоящей Инструкции, и в электронном формате в стандартизированных форматах, позволяющий типизацию, доступ и передачу данных.

Для информационных объектов (кадастровый сектор, земельный участок, здания, сооружения, многолетние насаждения, части подвала, части земли и т.д.), форматом файла является: **mid/mif** или **tab**.

45. Материалы отчета работы подписываются лицами, указанными в *приложении №5*.

46. Состав отчета в зависимости от типа работы показан в *приложении №6*.

47. Отчет о работе на бумаге хранится в архивах исполнителя работ.

48. Электронный отчет составляется исполнителем работ с применением усиленной квалифицированной электронной подписи.

49. Отчет работы в электронном виде составляется с соблюдением следующих требований:

- 1) оцифровка документов выполняется с оптимальным разрешением 150 точек на дюйм, и если качество бумажных документов является низким, разрешение может быть изменено до 200-300 точек на дюйм;*
- 2) количество цветов - «Фото»;*
- 3) все документы должны быть расположены в последовательном порядке;*
- 4) все данные и изображения в документах должны быть четко видны;*
- 5) изображения не должны быть наклонены и содержать черные полосы.*

50. Для каждого объекта недвижимого имущества, исполнитель работа создает информационные объекты, дополняет обязательными атрибутами данных (текстовая и графическая) в установленном размере и составляет цифровой пакет, который имеет структуру и формат, установленные Инструкцией о порядке ведения графической базы данных кадастра, утвержденной Агентством.

Цифровой пакет имеет следующую структуру и содержание: Кадастровый номер_Исполнитель (*директория*), где: № кадастровый - указывается кадастровый номер.

1) Исполнитель – указывается имя исполнителя кадастровой работы

2) Геометрический план (*поддиректория*):

а) Terenuri (Файл);

в) FixPct, FixHtr (в случае фиксированных границ) (Файл)

с) Cladiri (по случаю) (Файл)

д) Grevari (по случаю) (Файл)

е) Posesie (по случаю) (Файл)

f) HCSectoare PM (в случае изменения земельного сектора) (Файл)

3) Отчет (поддиректория): № кадастровый_исполнитель.pdf (PDF-файл, представляющий отчет работы, где № кадастровый - указывается кадастровый номер, а исполнитель – указывается имя исполнителя кадастровой работы).

51. В процессе выполнения кадастровых работ и при их завершении предприятия, которые завершили работу, выполняют внутреннюю проверку работ. В рамках внутренней проверки рассматривается, если кадастровая работа выполнена в соответствии с требованиями данной Инструкции.

52. После завершения процесса внутренней проверки исполнитель работ представляет на приемку Агентству публичных услуг отчет работы в электронном формате и цифровой пакет.

Раздел 6. Прием кадастровых работ

53. Приему подлежат все работы, выполненные частными и государственными предприятиями.

54. Приемка кадастровых работ осуществляется ответственными за приемку служащими Агентства публичных услуг.

55. Процедура приемки работы по формированию недвижимости состоит из проверки представленного отчета и документирования проверки и актуализации графической базы данных.

56. Срок для получения кадастровой документации составляет не более 5 рабочих дней с момента получения заявления и 8 рабочих дней в случае одновременного выполнения нескольких кадастровых работ.

57. Проверка отчета работ состоит в:

1) проверке состава отчета работ в соответствии с требованиями приложения № 6 к настоящей Инструкции;

2) проверке соблюдения требований к качеству отчета в электронном виде согласно пункту 49 настоящей Инструкции;

3) проверке наличия все необходимых подписей на компонентах отчета согласно требованиям приложения №5 к настоящей Инструкции;

4) проверке соответствия геометрического плана, утвержденного компетентными публичными органами, с информационным объектам, представленным в цифровом формате;

5) проверке качества информационных объектов в цифровом формате (отсутствие наложений границ, полнота атрибутивных данных) в соответствии с требованиями Инструкции о порядке ведения графической базы данных кадастра, утвержденной Агентством.

58. Приемка не включает в себя проверку следующих компонентов:(точность полевых измерений, составление геометрического плана, установление границ компетентным органом, расчет площади объекта недвижимости).

59. Проверка документов состоит в принятии решения о приемке или отклонении проверенных материалов.

60. В результате проверки работ обновляется графическая база данных, а отчет работ передается / перемещается на хранение в архиве Агентства публичных услуг.

61. Обновление графической базы данных состоит в:

- 1) *присвоении / активации кадастрового номера, по случаю;*
- 2) *размещении в базе данных, графических и атрибутивных проверенных данных;*

62. Если отчет работы и цифровой пакет соответствуют требованиям настоящей Инструкции, кадастровая работа принимается с:

1) *приложением штампа «Принято» на отчете работ (с указанием даты и фамилии лица, ответственного за прием) в случае если технический отчет составлен на бумаге, или*

2) *составлением и передачей исполнителю кадастровых работ уведомления о приемке работ в соответствии с **приложением 7**, с указанием даты и фамилии лица, ответственного за приемку.*

63. В случае, когда выявлены ошибки в разделе «состав отчета (отсутствие обязательного акта, указанного в **приложении № 6** к Инструкции или ошибки, допущенные при составлении графических данных (перекрытие границ, ошибочно заполнены атрибутивные данные), составляется уведомление об установлении ошибок (**приложение №8**), в котором указываются все найденные несоответствия и необходимые дополнения (со ссылкой на нормативные акты) и передается заявителю вместе со всеми материалами, представленными к приемке.

64. Исполнитель работ обязан исправить и представить исправленные отчет работы и цифровой пакет в течение 10 рабочих дней со дня истечения срока приема заявления.

Исполнитель работ исправляет и представляет отчет работы и цифровой пакет в течение 10 рабочих дней с даты истечения срока приемки;

65. Передача исправленных материалов в указанный срок происходит без повторной оплаты.

66. Если исполнитель не представил в установленный срок исправленное дело, повторная передача материалов для принятия будет проводиться на основании нового заявления с оплатой соответствующих услуг.

67. Повторная проверка проводится в срок до 3 рабочих дней. Если при повторной проверке были обнаружены новые ошибки в исправленных компонентах, материалы возвращаются окончательно исполнителю (с уведомлением об установлении ошибок), а последующая передача исправленных материалов для проверки производится на основании нового заявления с оплатой данных услуг.

68. Отказ в приемке может быть обжалован в Агентство публичных услуг или в административно-судебную инстанцию.

Раздел 7. Выдача кадастровой документации заявителю

69. Заявителю выдается один экземпляр отчета работ и / или специальная документация, в зависимости от цели выполнения кадастровых работ.

- 70.** Документы, выдаются заявителю (обладателю) после приемки работы.
- 71.** Все выданные документы заявителю (обладателю) должны быть прошиты, пронумерованы, подписаны и проставлены печати исполнителем работ.
- 72.** Документы должны содержать полное название предприятия, имя исполнителя, а также название организации, имена и функции лиц, которые подписали/согласовали выданную документацию.

Глава III. Обновление кадастрового плана

Раздел 1. Обновление кадастрового плана

73. Кадастровый план - это технический документ, сгенерированный из графической базы данных, и содержит в обязательном порядке следующие данные о недвижимости - земельные участки, здания, многолетние насаждения и другие объекты недвижимости, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества:

- a) границы кадастровых секторов;*
- b) границы участков и точки поворота;*
- c) тип границы участков (общие или фиксированные);*
- d) контуры зданий и других объектов недвижимости, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества;*
- e) кадастровые номера недвижимого имущества;*
- f) уровень качества;*
- g) другие данные (сервитут, части имущества, переданные в аренду / аренды и т.д.).*

74. Уровень качества графической информации устанавливается по следующим критериям:

- 1) способу получения графических данных;
- 2) способу установления границ (статус границ);
- 3) точности измерений.

Уровни качества графической информации приведены в таблице №2

Таблица №2

Уровни качества графической информации

Уровни качества	Метод получения координат	Статус границы
I	Наземные измерения с привязкой к геодезическим сетям	Фиксированные грани
II	Наземные измерения с привязкой к геодезическим сетям	Общие границы с акто установления грани
III	Наземные измерения с привязкой к геодезическим сетям	Общие границы без ак установления грани
IV	Наземные измерения без привязки к геодезическим сетям, или на основании ортофотоплана	Общие границы без ак установления грани
V	Наземные измерения в условных системах координат, проекты землеустройства	Общие границы без ак установления грани

VI	Схема расположения объекта, на основании ортофотоплана	Общие границы
----	--	---------------

75. Графическая информация с уровнем качества I и III для кадастровых планов, составленные на основании проектов землеустройства, приведенные в системе координат MOLDREF99 с примечанием «Для переноса границ участков» может быть использована для восстановления границ, разрешения земельных споров, переноса проектов в натуре.

76. Информация из графической базы данных кадастра с уровнем качества IV - VI имеет информационный характер и не может быть использована для восстановления границ, переноса проектов организации территории, разрешение земельных споров и.т.д. Площади участков с таким уровнем качества из графической базы данных могут иметь отклонения от площади участков, указанных в правовых документах.

77. Кадастровый план обновляется в следующих случаях:

1) *изменении границы зарегистрированных участков компетентным публичным органом согласно ст. 15², ст.19 абз.(6-7) ст. 19 и ст. 56 абз. (4) Закона о кадастре недвижимости №1543 – XIII от 25 февраля 1998 года;*

2) *изменения границы участков с письменного согласия правообладателей прилегающих земель, согласно ст. 18 абз. (4) лит. а) Закона о кадастре недвижимости;*

3) *изменении границ участков на основании решения судебной инстанции;*

4) *посадке многолетних насаждений на зарегистрированном участке;*

5) *окончательной систематизации проекта землеустройства;*

6) *прекращения существования объекта недвижимого имущества.*

78. Обновление кадастрового плана осуществляется в соответствии с новым составленным геометрическим планом и:

1) *акта установления границ, составленным компетентным публичным органом в соответствии со ст. 19 абз.(6) Закона о кадастре недвижимости №1543 – XIII от 25 февраля 1998 года;*

2) *актом установления границ согласованного со смежными землевладельцами в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре недвижимости №1543 – XIII от 25 февраля 1998 года или акта обследования, согласованного с владельцами смежных земель, в случаях фиксирования ранее установленных границ;*

3) *решением судебной инстанции;*

4) *решением местного совета об исправлении ошибок в соответствии со ст. 55, абз. 4¹ Закона о кадастре недвижимости №1543–XIII от 25 февраля 1998 года;*

5) *решением местного совета или решением по случаю Постановления Правительства об утверждении списка государственных земель;*

6) *решением местного совета об изменении площади земель;*

7) *документами которые служили основанием для прекращения существования объекта.*

79. Изменения площади будут внесены в реестр недвижимости только на тех участках, на которые был составлен новый геометрический план.

Раздел 2. Идентификация объекта недвижимости

80. Идентификация участка осуществляется в рамках кадастровой работы путем сравнения индивидуальных элементов участка, которые содержатся в кадастровой документации (техническое дело, кадастровое дело, реестр недвижимости), с данными, установленными в натуре. Характеристики индивидуальных элементов описаны в таблице №3.

Таблица №3

Характеристика индивидуальных элементов участка

Индивидуальные элементы при которых идентифицируется участок	Содержание элемента	Название кадастрового документа который содержит описание элемента	Расхождения которые могут быть выделены
Характеристика местонахождения	Адрес, местонахождение (вне населенного пункта, село), кадастровый номер	Техническое дело, кадастровое дело, реестр недвижимости	Неправильный адрес или его отсутствие; Несоответствие участку зоны, массива, сектора
Характеристика границы	Координаты точек поворота, система координат, тип границы	Акт установления (восстановления / переноса) границ, геометрический план и перечень координат	Условная система координат; Границы классифицированы неправильно.
Характеристика площади	Площадь участка из геометрического плана кадастровый план из регистра недвижимости	геометрический план, графическая база данных, реестр недвижимости	Вне предела допустимого отклонения.
Характеристика назначения и порядка использования	Назначение и порядок использования земли	Техническое дело объекта недвижимости, реестр недвижимости.	Незаконное изменение назначения участка

81. Сравнение индивидуальных элементов объекта недвижимости из кадастровой документации с существующими элементами определяется визуально (например, характеристика местоположения, характеристика использования, характеристика конструктивных элементов) или методом измерений (например, характеристика границ, определение координат точек поворота материализованных контуров в натуре) и анализом данных (например, характеристика площади).

82. Несоответствия вызванными техническими ошибками, допущенные при предыдущих наблюдениях (ошибки в расчетах, неправильно присвоен адрес, неправильно присвоен кадастровый номер или замена условного кадастрового номера, ошибочно определены строения смежных участков), корректируются при

текущих работах, на основании соответствующих записей в акте обследования на местности.

83. Идентификация недвижимого имущества удостоверяется записями в акте обследования на местности (*приложение №9*), составленном исполнителем работ, который содержит в себе информацию о данных соответствия в натуре с данными из кадастра, и предложения по урегулированию в случаях несоответствия данных.

84. Акт обследования на местности подписывается исполнителем кадастровых работ, а в случаях, предусмотренных настоящей Инструкцией, и компетентными публичными органами.

Раздел 3

Изменение границ участка путем установления границ компетентными государственными органами

85. Изменение границ участка при установлении границ компетентными публичными органами, согласно ст. 15², ст. 19 абз. (6-7) и ст. 56 абз. (4) Закона о кадастре недвижимости №1543–XIII от 25 февраля 1998 года, используется в случае если общая граница частного земельного участка из кадастрового плана не соответствует с фактическим владениям земель и отсутствует акт установления границ в техническом деле недвижимого имущества.

86. Фактические границы владения в натуре могут быть определены на местности компетентными публичными органами и /или исполнителем кадастровых работ по следующим критериям:

- 1) *ограждения и разметки участка;*
- 2) *граница обработанного участка;*
- 3) *граница многолетних насаждений и предусмотренное пространство для обслуживания плантаций;*
- 4) *граница построенного участка и необходимое пространство для обслуживания этих зданий;*
- 5) *лесные полосы, подъездные дороги и границы между владельцами.*

87. Для изменения границ участка при установлении границ компетентными публичными органами соблюдаются следующие условия:

1) *установление компетентными публичными органами поворотных точек границы земельного участка на основании документов, подтверждающих право подписания акта установления и схемы установления границ;*

2) *если общая граница участка, представленная на кадастровом плане, не совпадает с фактическими владениями земель и отсутствует акт установления границ, представитель компетентного государственного органа устанавливает границу участка в натуре на основании документов, указанных в пунктах 10-12 настоящей Инструкции;*

3) если в соответствии с существующими документами не может быть определена граница, установленная на момент предоставления земли, тогда общая граница определяется по фактическому владению соседними землями;

4) если в отсутствие документов, указанных в п. 10 - 12, компетентный публичный орган установит границу участка другим способом, отличным от фактического владения, тогда при процедуре установления границ приглашаются обладатели прав земель, участвовавшие в процессе установления границ;

5) при установлении общих границ земельного участка надо принимать во внимание ранее установленные точки поворота границ смежных земель. Ранее установленные точки поворота границ могут быть изменены только с письменного согласия правообладателей соседних земель.

88. Если площадь измеренного участка отличается от площади, указанной в документе, подтверждающем право собственности (как при селективных выполненных работах так и при массовых), проводится следующее:

1) если расчетная площадь меньше чем в документе, подтверждающем право, и правообладатель согласен, составляется геометрический план и передается для согласования и утверждения;

2) если расчетная площадь больше чем в документе, подтверждающем право, но в пределах, указанных в таблице №4, составляется геометрический план и передается для согласования и утверждения;

Таблица №4

Размер земельных участков согласно данных реестра недвижимости (га) и
максимальные допустимое отклонения (%)

Площадь (га)	$S \leq 0,06$ га	$0,06 \text{ га} < S \leq 0,2$ га	$0,2 \text{ га} < S \leq 0,5$ га	$0,5 \text{ га} < S \leq 1,0$ га	$S > 1,0$ га
Максимально допустимое отклонение (%)	10%	8%	5%	2%	1%

3) если рассчитанная площадь больше чем в документе, подтверждающем право, и превышает пределы, указанные в таблице №4, компетентный публичный орган совместно с правообладателем определяет на проекте геометрического плана границу участка, передаваемого в собственность. Исполнитель работ составляет геометрический план в границах, указанных компетентным публичным органом, описывает соответствующие изменения в акте установления границ и передает для согласования и утверждения. Проектная граница переносится в натуре, с составлением акта переноса. Излишняя площадь передается в собственность/пользование согласно существующему законодательству.

89. Для изменения границ участка путем установления границ компетентным публичным органом предпринимаются следующие шаги:

1) по заявлению правообладателя прав и в присутствии исполнителя работ, компетентный публичный орган устанавливает границу участка на местности и составляет акт установления границ в соответствии с разделом 3 (глава II) настоящей Инструкции;

2) исполнитель работ проводит измерения в натуре, составляет акт обследования на местности, новый геометрический план и отчет о работе. Выполнение измерений, обработка данных и составление геометрического плана выполняются в соответствии с положениями разделов 3 и 4 (Глава II) настоящей Инструкции;

3) на основании акта установления границ и нового составленного геометрического плана кадастровый орган вносит изменения в кадастровый план и реестр недвижимости.

Раздел 4. Изменение границ с письменного согласия владельцев прав прилегающих земель

90. Изменение границ с письменного согласия правообладателей прилегающих земель, согласно ст. 18 абз.(4) лит.а) Закона о кадастре недвижимости №1543 – XIII от 25 февраля 1998 года, используется в случаях, когда обладатели прав смежных земель желают установить фиксированные границы земель. Этот путь обновления требует участия в установлении границ всех владельцев прав смежных земель.

91. Для изменения границ участка данным методом, необходимо выполнить следующие шаги:

1) по просьбе одного или нескольких владельцев прав, исполнитель кадастровых работ извещает заранее, не менее чем за два дня перед началом работ, владельцев прав смежных земель (собственников смежных земель, кредиторов залогодателя, обладателей реальных прав) о начале работ по установлению фиксированных границ земель. Уведомление об извещении доставляется по расписке или по почте заказным письмом, с указанием даты доставки;

2) исполнитель определяет правообладателей смежных земельных участков на основании документов, удостоверяющих личность. В случае, когда запрашивается выполнение работ в населенном пункте, где не проводились массовые первичные работы для регистрации земель, в целях выявления владельцев смежных прав, будут затребованы и документы, подтверждающие право собственности. Данные о правообладателях (или их представителях), документы подтверждающие личность и подтверждающие права на землю, указываются в акте установления границ (приложение №9);

3) исполнитель работ идентифицирует недвижимое имущество и дополняет соответствующий пункт акта обследования земель на местности;

4) установление границ участков на местности, осуществляется обладателями прав смежных земель или их представителями, совместно с владельцем земли, подлежащей измерению в присутствии исполнителя кадастровых работ;

5) после установления границ и закрепления точек поворота исполнитель кадастровых работ составляет акт обследования земель на местности (при установлении фиксированных границ), который подписывается обладателями

смежных земель, проводит измерения на местности, составляет новый геометрический план и отчет о работе в соответствии с положениями главы III настоящей Инструкции;

6) если один из владельцев прав на смежный участок отказывается подписывать акт обследования земель на местности, или не присутствовал при работе по установлению границ, данный сегмент границы считается установленным в общих границах;

7) на основании акта обследования земель на местности, подписанного участвующими правообладателями, и нового разработанного геометрического плана вносятся изменения в кадастровый план и в регистр недвижимого имущества.

Раздел 5. Изменение границ земельного участка на основании решения судебной инстанции

92. Изменение границ участка может быть проведено на основании решения судебной инстанций, если совладельцы недвижимого имущества или владельцы смежных земель не достигли соглашения об установлении границы. В этом случае по заявлению правообладателя земель, судебная инстанция, налоговые органы или судебный исполнитель назначает исполнителя кадастровых работ, от которого требует предоставления вариантов позиции границ относительно установленными компетентным публичным органом.

93. В случае когда границы земель были установлены раньше, и в техническом деле имеется акт установления границ, исполнитель работ восстанавливает на местности установленные границы, определяет фактическое владение на местности (согласно забору), сравнивает установленные границы относительно фактического владения, составляет геометрический план с указанием сплошной линией установленных границ, а прерывистой линией, - фактическое владение.

94. В случае когда границы земель не были установлены ранее, исполнитель работ письменно уведомляет компетентные публичные органы о необходимости установления границ данного земельного участка. После установления границы местными органами власти и составления акта установления границ, исполнитель работ составляет геометрический план, на котором указываются границы земель, установленные компетентным публичным органом.

95. Если правообладатель не согласен с границами, установленными компетентным публичным органом, исполнитель работ укажет на геометрическом плане сплошной линией границы установленные местными органами власти, а прерывистой линией – границу материализованного ограждения, и опишет в акте обследования земель, информацию показанную на плане.

96. В случае когда обладатели смежных земель указывают разные позиции границы, они будут представлены на геометрическом плане относительно границ, установленных компетентным публичным органом. Указанные в плане варианты будут описаны в акте обследования земель в натуре.

97. В случае когда представитель местного органа власти отказывается устанавливать границу участка, исполнитель составляет в адрес владельца акт установления границ, в котором описывает невозможность выполнения кадастровой

работы, ссылаясь на нормативные акты, с примечанием, что работы могут быть завершены в условиях, которое владелец включит при выполнении работ компетентным публичными органами.

98. Вариант, принятый судебной инстанцией, будет перенесен в натуре, и акт переноса подписывается исполнителем и заказчиком работ.

99. Изменения в кадастровой документации производятся на основании решения судебной инстанции и геометрического плана, принятого судебной инстанцией.

Глава IV. Процедура выполнения других видов кадастровых работ

Раздел 1. Восстановление границ

100. Восстановление границ земельных участков, ранее выданных в установленном порядке, осуществляется по требованию владельцев прав собственности или других реальных прав с согласия собственников, судебных инстанций, налоговых органов, в случаях полной или частичной утраты (повреждения) пограничных столбов и/или элементов, которые материализуют границы земельного участка, а также при разрешении земельных споров.

101. Восстановление границ земельных участков осуществляется в случае, если:

- 1) имущество зарегистрировано в реестре недвижимого имущества;
- 2) в кадастровой базе данных есть графическое представление земельного участка;
- 3) кадастровый план составлен в системе координат *Moldref99*.
- 4) для земель, разработанных на основании проекта организации территории, существует акт переноса границ;

102. Восстановление границ земельного участка осуществляется только на основании кадастрового плана, выданного Агентством публичных услуг с примечанием “Для восстановления границ”.

103. Работы по восстановлению границ включают в себя следующие этапы:

- 1) *подготовительные работы;*
- 2) *составление технического абриса по мере необходимости;*
- 3) *определение точек поворота границ земельного участка и их материализация межевыми знаками или столбами;*
- 4) *составление Акта о восстановлении границ.*

104. На подготовительном этапе проводится сбор, систематизация и изучение следующих материалов:

- 1) *кадастровый план объекта недвижимости;*
- 2) *копия технического дела;*
- 3) *копия документа, подтверждающего право на земельный участок;*
- 4) *перечень координат точек поворота границ указанного земельного участка;*
- 5) *данные о геодезической сети, полученные из Фонда геопространственных данных Агентства земельных отношений и кадастра.*

105. На этапе подготовительных работ определяется содержание, объем работ, технология выполнения работ, организация и срок выполнения.

106. Составляется технический абрис, в котором отражаются следующие элементы:

- 1) *пункты геодезической сети;*
- 2) *пункты съёмочной сети;*
- 3) *точки поворота границы;*
- 4) *кадастровые номера восстановленных земельных участках и соседних участков;*
- 5) *координаты точек поворота восстановленной границы.*

107. Восстановление границ земельного участка осуществляется на местности, в присутствии владельца прав собственности на земельный участок и заинтересованных сторон, границы участков которых будут восстанавливаться.

108. Для восстановления в натуре точек поворота границы земельного участка используются инструменты и методы, которые обеспечивают СКО восстановленной точки.

109. Результаты восстановления и согласования границ указываются в акте восстановления границы (**приложение 10**), который подписывается владельцем прав на земельный участок, границы которого были восстановлены, и исполнителем работ. К акту восстановления границ прилагается кадастровый план, ранее выданный территориальным кадастровым органом.

110. В случае если на местности выявляются расхождения с кадастровыми документами, работы по восстановлению границ не выполняются и иницируются работы по обновлению кадастрового плана, в соответствии с настоящей Инструкцией;

Раздел 2. Окончательная систематизация проектов землеустройства

111. Работы по окончательной систематизации проектов землеустройства осуществляются с целью точного позиционирования кадастрового плана (разработанного на основе проекта землеустройства), в пределах границ контуров поля, первоначально подлежащих проектированию.

112. Работы выполняются путем репозиционирования кадастрового плана (разработанного на основе проекта землеустройства) в пределах границ контуров поля, первоначально подлежащих проектированию.

113. Работы по систематизации могут быть инициированы бенефициарами кадастровых работ, предусмотренных в пункте 3 настоящей Инструкции.

114. Окончательная систематизация проектов землеустройства включает в себя следующие этапы:

- 1) *подготовительные работы;*
- 2) *установление границ исходного контура путем проведения наземных измерений или фотограмметрическим методом, если точность используемых картографических материалов обеспечивает соответствие требованиям настоящей Инструкции;*
- 3) *репозиционирование кадастрового плана;*
- 4) *приемка работы.*

115. На подготовительном этапе собираются, систематизируются и изучаются следующие материалы:

- 1) контурная карта масштаба 1: 10000, которая послужила основой для определения фонда приватизации и разработки проектов землеустройства;
- 2) кадастровый план, ранее систематизированный в соответствии с ортофотопланом;
- 3) список собственников в соответствующем массиве;
- 4) данные о национальных геодезических сетях, сетях сгущения, постоянных станциях и постоянных сетевых сетях GNSS.

116. На этапе установления границ представитель компетентного государственного органа указывает границы контуров. При определении границ контура поля учитываются природные элементы (например, лесополосы, полевые дороги).

117. Если после установления границ план землеустройства не попадает в границы контура поля, первоначально подлежащих проектированию или в пределах допустимой погрешности, работа прекращается, составляется акт обследования, в котором указываются выявленные проблемы и предложения по инициированию процедуры устранения ошибок, допущенных при разработке проекта землеустройства, в соответствии с положениями главы VII настоящей инструкции;

118 В случае если после определения границы земельного контура подтверждается правильность проекта землеустройства и:

- 1) проект не должен быть репозиционирован, исполнитель кадастровых работ:

а) составляет и представляет территориальному кадастровому органу (ТКС) акт обследования с описанием результатов, полученных в результате систематизации проекта землеустройства. Акт обследования подписывается исполнителем и представителем местного публичного органа;

- 2) проект должен быть репозиционирован, исполнитель кадастровых работ:

а) репозиционирует проект землеустройства в пределах установленных границ;

б) составляет акт обследования с описанием результатов, полученных в результате репозиционирования проекта землеустройства. Акт обследования подписывается исполнителем и представителем местного публичного органа;

в) изменяет атрибутивные данные, относящиеся к «CodCollect» всем участкам в пределах контура (которые, по классификатору, указывают, что проект землеустройства был окончательно систематизирован);

д) составляет и представляет ТКС отчет работы о репозиционировании проекта землеустройства и цифровой пакет (окончательно систематизированный кадастровый план в электронной и бумажной форме) для обновления кадастрового плана. Отчет работы будет содержать следующие материалы: пояснительная записка, акт обследования, кадастровый план до и после репозиционирования.

119. На основании представленных материалов лицо, ответственное за прием работ, проверяет не изменили ли порядок расположения участков в проекте землеустройства до и после репозиционирования.

120. После проверки лицо, ответственное за прием работ, обновляет графическую базу данных (активация полученных данных: графики и атрибуты) для окончательно систематизированных участков (которые не могут быть повторно

систематизированы), передает/переносит для хранения в архиве Агентства публичных услуг, окончательно систематизированный кадастровый план.

121. Окончательно систематизированный кадастровый план позволяет выполнять другие виды кадастровых работ (например, перенос проекта землеустройства, формирование недвижимости, размещение многолетних насаждений и т. д.).

Раздел 3. Перенос границ в натуру

122. Перенос границ представляет собой комплекс работ, выполняемые в целях установления и маркировки на местности межевыми знаками, координат точек поворота границы участка (участков), определенных методом проектирования;

123. Работы по переносу на местности границ проекта землеустройства (разработанный в рамках Национальной программы «Pămînt») и земельных участков (метод пользования - огороды) осуществляются на основе кадастрового плана, выданного Агентством публичных услуг, который включает в себя каталог координат и примечание: «В целях переноса границ на местности». В случае одновременного выполнения работ по окончательной систематизации или исправлению ошибок, допущенные при разработке проекта землеустройства, с работами по переносу границ, перенос осуществляется только после приемки Агентством публичных услуг, материалов работ, и в этом случае кадастровый план, выданный Агентством публичных услуг, не требуется;

124. Перенос проекта в натуру включает в себя следующие этапы:

- 1) *подготовительные работы;*
- 2) *перенос точек поворота границ земельного участка, установление и закрепление межевыми знаками или столбами;*
- 3) *составление акта перенесения проекта в натуру.*

125. На этапе подготовительных работ осуществляется сбор и изучение материалов национальных геодезических сетей, сгущения, постоянных станций и сети постоянных станций GNSS;

126. При переносе границ земельного участка в натуру составляется технический абрис, который отражает следующие элементы:

- 1) *точки съёмочной сети;*
- 2) *точки поворота;*
- 3) *координаты точек поворота.*

127. Перенос проекта осуществляется в присутствии владельца прав собственности на земельный участок, границы которого будут перенесены, или его законного представителя.

128. Работы по переносу проекта выполняются на основе. В случае выполнения переноса использованием тахеометра, для участков с углом наклона $> 1,5^\circ$, к горизонтальным проложениям, указанным в техническом чертеже, будут добавлены компенсации за наклон местности. Повороты точки границы закрепляются по просьбе бенефициара межевыми знаками или столбами.

129. В результате переноса проекта в натуру исполнитель составляет акт переноса проекта в натуру с описанием выполненных работ и приложением кадастрового плана участка, перенесенного в натуру.

130. Акт переноса границ в натуру (**приложение 10**) составляется в двух экземплярах и подписывается ответственным лицом органа местного публичного управления, владельцем прав собственности на недвижимое имущество и исполнителем работ. Один экземпляр предоставляется бенефициару, а второй хранится в отчете о работе.

131. Копия акта переноса границ в натуру в цифровом формате, передается в Агентство публичных услуг. На основе представленного акта переноса границ в натуру актуализируется атрибутивная информация для участков границы, которые были перенесены в натуру.

Раздел 4. Составление кадастровой документации многолетних насаждений

132. Для выполнения кадастровой работы по многолетним насаждениям, заявитель представляет исполнителю работ:

1) *копии свидетельства о праве собственности или иные юридические документы, подтверждающие приобретение права собственности на многолетние насаждения, решение суда, договор купли-продажи - если кадастровые работы выполняются для регистрации многолетних насаждений, которые были переданы собственнику из активов сельскохозяйственных предприятий;*

2) *копии характеристик многолетних насаждений, в первый год вегетации, представленные для регистрации к доходам, копии актов приемки и регистрации к доходам многолетних насаждений в первый год вегетации и проект посадки многолетних растений, подготовленные в соответствии с Положением о порядке приемки и регистраций к доходам многолетних плантаций в первый год вегетации (приложения 1 и 2 Положения), утвержденным Постановлением Правительства № 705 от 20 октября 1995 года - если кадастровая работа выполняется с целью регистрации вновь созданных многолетних насаждений.*

3) *план многолетних насаждений (проект посадки) – по случаю.*

133. Подрядчик получает от Агентства публичных услуг список собственников участков, зарегистрированных в реестре недвижимости, на которых расположены насаждения.

134. В случае если характеристики многолетних насаждений в первый год вегетации, представленные для регистрации доходов, и акт приемки и регистрации доходов многолетних насаждений в первый год вегетации отсутствуют или данные, которые после проверки не соответствуют полевым обследованиям, исполнитель работ составляет акт обследования многолетних насаждений (**Приложение 11**), который будет подписан комиссией, проводившей ревизию многолетних насаждений в соответствии с Постановлением Правительства № 705 от 20 октября 1995 года.

135. Акт обследования является обязательным для регистрации многолетних насаждений. В акте обследования указывается соответствует ли кадастровая документация ситуации в натуре.

136. В случае если в рамках подготовительной работы обнаруживаются:

1) ошибки в разработке проекта землеустройства (ошибки в систематизации, перекрытия с другими участками, ошибки при проектировании), или

2) участки, на которых расположены многолетние насаждения (но не принадлежат владельцу многолетних насаждений), не зарегистрированные обременением в реестре недвижимости (аренда), в том числе и на земле местного самоуправления, выделенные (в проекте) для путей подъезда,

это будет записано в акте обследования, и заявитель будет уведомлен об исправлении ошибок и/или регистрации права аренды земли до регистрации права на многолетние насаждения.

137. В случае если один и тот же владелец купил участки с общими границами и посадил на них многолетние насаждения, исполнитель работ предложит собственнику выполнить работы по формированию метода объединения участков, приобретенных в собственность.

138. В случае если план многолетних насаждений (проект посадки) выполнен в электронном виде в системе координат MoldRef99, но не может быть идентифицирован на материалах ортофото, исполнитель работ проверит план соответствия с ситуацией в натуре путем соответствующих измерений по периметру многолетних насаждений.

139. План многолетних насаждений (проект посадки) можно рассматривать как не соответствующий ситуации в натуре, если по меньшей мере одно из измерений не соответствует проекту посадки или не соответствует посаженной площади.

140. Контур многолетних насаждений определяется по внешним границам проекта многолетних насаждений (дороги, защитные полосы), разработанного в системе координат MoldRef99, и в случае отсутствия проекта или элементов проекта (дороги, защитные полосы) - на расстоянии $\frac{1}{2} a$ и $\frac{1}{2} b$ от последнего саженца (дерева), где a - расстояние между рядами, b - расстояние между саженцами (деревьями). В общую площадь многолетних насаждений включается площадь насаждения, дороги между кварталами, защитные полосы, места для хранения продукции и техники/инвентаря).

141. Каждому типу плантации присваивается кадастровый номер на уровне строений, используя один из кадастровых номеров земельного участка, предпочтительно участка, на котором расположены многолетние насаждения, принадлежащие владельцу.

142. Если плантация многолетних насаждений состоит из нескольких типов (виноградники, сад, ореховых насаждений и т.д.), объект недвижимости создается по контуру каждого типа насаждений независимо от числа участков, на которых расположены многолетние насаждения.

143. Обновленный план многолетних насаждений подписывается исполнителем работ, владельцем и специалистом по регулированию земельных отношений, примаром.

144. В результате кадастровых работ составляется отчет работы, содержащий: акт обследования и обновленный план многолетних насаждений.

Раздел 5. Представление на кадастровом плане части из земельного участка

145. В случае выполнения кадастровых работ по предоставлению части участка земли, переданного в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут, кадастровые работы выполняются с согласия собственника и только на той части земли которая предоставляется. В этом случае на кадастровом плане отмечается та часть, что передается в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут, в соответствии с данной Инструкцией.

146. В случае выделения в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут части участка земли, к документу, подтверждающему право, прилагается кадастровый план с предоставлением части земельного участка, которая будет предоставлена в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут, и акт установления части земельного участка.

147. Порядок предоставления части земельного участка осуществляется в следующей последовательности действий:

1) *владелец или владельцы имущественных прав инициируют выполнение кадастровых работ по представлению на кадастровом плане части участка земли, которая будет предоставлена в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут.*

2) *исполнитель работ получает из кадастрового органа кадастровый план участка и определяет путь представления части земельного участка: полевые измерения или, разработка проекта части земельного участка с выносом проекта в натуру. В случае если кадастровый план содержит ошибки, работы приостанавливаются до их исправления в соответствии с требованиями данной Инструкции.*

3) *в случае полевых измерений владелец совместно с заинтересованными лицами в присутствии исполнителя работ, устанавливают часть участка земли, которая будет предоставлена в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут. Исполнитель работ составляет акт установления части земельного участка (приложение 12).*

4) *исполнитель работы, выполняет полевые измерения в системе координат MoldRef99 и представляет на кадастровом плане часть земельного участка.*

5) *если часть земельного участка определяется методом проектирования, границы выносятся в натуру на основании проекта, в присутствии собственника и заинтересованных лиц с закреплением точек поворота межевыми знаками.*

148. Кадастровый план с представлением части из земельного участка содержит следующую информацию:

1) *схема расположения земельного участка;*

2) *границы земли и точек поворота, контура зданий, расположенных на нем (если применимо), земля, которая арендуется, сдается в аренду, использование, узуфрукт, сервитут, жилье, отмеченные индексом «Р», и номер детали (например, Р1, Р2), а также части земель, ранее арендованных, нанятых, узуфруктов, узуфрукт, подневольное состояние, воздержание, если они существуют (в зависимости от обстоятельств);*

3) *данные о земле (кадастровый номер недвижимого имущества, адрес недвижимого имущества, режим использования, площадь недвижимого имущества);*

4) *данные части земли, которые обусловлены арендой, сдачей в аренду, выгодные проценты, сервитут, жилье (номер части, тип детали, площадь части, метод получения координат точек участка (GNSS, картографически);*

- 5) *координаты точек поворота границы части поля;*
- 6) *размеры границ части поля;*
- 7) *масштаб, на которой был составлен план;*
- 8) *дата разработки плана;*
- 9) *название предприятия, выполнившего работу.*

149. Акт установления части земельного участка подписывается владельцем, заинтересованным лицом и исполнителем работ. Акт об установлении границ и кадастровый план с установленной частью участка прилагается к актам права собственности, и является их составной частью.

150. Работа по установлению части земельного участка, которая будет предоставлена в аренду, пользование, узуфрукт, сервитут передаются для приемки в Агентство публичных услуг.

Глава V. Процедура выполнения кадастровых работ в целях первичной массовой регистраций

Раздел 1. Общие положения

151. Процедура выполнения кадастровых работ в целях первичной массовой регистрации представляет комплекс технических, экономических и юридических работ, инициированных в рамках государственной программы, на основе документов, подтверждающих право собственности на недвижимое имущество и другие имущественные права.

152. Процедура выполнения кадастровых работ в целях первичной массовой регистрации включает в себя:

- 1) *подготовительные работы;*
- 2) *идентификацию границ недвижимого имущества;*
- 3) *обработку данных и составление геометрического плана;*
- 4) *составление отчета о работе;*
- 5) *приемку кадастровых работ.*

Раздел 2. Подготовительные работы

153. В рамках подготовительных работ исполнитель кадастровых работ собирает и анализирует следующие материалы и документы:

- a) *регистр координат геодезических точек;*
- b) *существующий кадастровый план и план ортофото;*
- c) *зарегистрированные в территориальном кадастровом офисе кадастровые номера и данные о кадастровых секторах;*
- d) *план границ административно-территориальной единицы;*
- e) *список владельцев прав недвижимости, зарегистрированной в реестре недвижимого имущества;*

б) кадастровый реестр собственников земельных участков, реестр учета домохозяйств, документы о выделении земельных участков и другие материалы, содержащие кадастровые данные, хранящиеся в архивах местных органов власти;

7) информацию из архива кадастровых органов (дела технической инвентаризации бывших бюро технической инвентаризации и т.д.).

Раздел 3. Идентификация недвижимого имущества

154. В рамках работ по идентификации недвижимого имущества уточняются данные его владельца, адрес каждого объекта недвижимого имущества, границы земельного участка, а также уровень соответствия этих данных с данными из документов, подтверждающих право собственности на него.

155. Определение координат точек поворота границ выполняется в соответствии с положениями главы II, раздела 3 настоящей Инструкции.

156. Границы земельных участков указываются на полевых кадастровых схемах. Кадастровые схемы содержат данные, касающиеся заборов, юридических границ участков, их размеры, строения, ранее выделенные кадастровые номера и согласовываются с компетентным публичным органом (примар и специалист по регламентированию земельных отношений).

157. Границы земельных участков, прилегающие к жилым домам, будут идентифицированы в пределах существующих границ, которые обычно совпадают с фиксированными краями участка (заборы, изгороди).

158. Границы земельных участков, занятые многоэтажными жилыми домами, будут идентифицированы в пределах периметра цоколя строения. Если объект состоит из нескольких строений, которые имеют тот же адрес, границы будут составляться с использованием информации из архивных материалов территориального кадастрового офиса с согласованием границ с органами местного публичного управления.

159. Земельные участки, на которых размещаются объекты социально-культурного назначения (школы, детские сады, дома культуры и т.д.), общественного пользования (рынки, скверы, парки, кладбища и т.д.), промышленного и коммерческого назначения, будут определены, основываясь на документах о выделении земельных участков, и в случае их отсутствия будут представлены на плане в существующих границах (забор). Если земельные участки находятся в публичной собственности и границы нематериализованы, они будут представлены и подтверждены представителем примэрии на схеме по установлению границ.

160. Строения представлены контурами цоколя в случае полевых измерений или контурами крыши, и в случае использования данных ортофотоплана.

161. Работы для земельных участков, находящихся вне населенного пункта, осуществляются в следующей последовательности действий:

1) изучить материалы о передаче земельного участка в собственность или пользование и кадастровый реестр собственников земельных участков;

2) затребовать в соответствующей примэрии и изучить списки и схемы размещения секторов земельных участков с указанием владельцев прав на землю. Такие списки и схемы должны быть утверждены примэрией;

3) затребовать и получить сведения о сертификатах, подтверждающих подлинность прав на земельный участок, выполненных ранее, копии решений о передаче земельных участков в собственность и/или пользование.

162. Геометрический план (порядок пользования – огороды) по запросу органов местного публичного управления может быть составлен двумя способами:

1) полевые измерения существующей ситуации. В этом случае проводятся кадастровые полевые измерения границ для каждого участка. Представитель местных органов власти вместе с правообладателями закрепляют точки для определения координат;

2) методом проектирования, на основании списков и схем, представленных примэрией. В этом случае измеряются границы поля с разработкой проекта землеустройства.

163. В рамках работ по идентификации уточняются данные о собственниках и адреса объекта недвижимого имущества.

Раздел 4. Обработка данных и составление геометрического плана

164. После окончания работ по идентификации создаются информационные слои, заполняется атрибутивная информация в соответствии с положениями, изложенными в технико-редакционных указаниях по созданию цифровых планов, утвержденная Агентством. Для каждого земельного участка указывается кадастровый номер. Графическая информация о границах районов, зон, массивов и кадастровых секторов и их нумерация содержатся в базовой схеме территории.

165. При нумерации земельных участков будут учитываться кадастровые номера, уже присвоенные территориальным кадастровым офисам в рамках выборочной регистрации. Эти номера не будут изменяться, за исключением:

1) наличия условных кадастровых номеров. В этом случае условные кадастровые номера будут заменены на постоянные кадастровые номера;

2) когда два или более одинаковых номеров были присвоены разным объектам недвижимости. В этом случае один из таких номеров будет сохранен, а другие будут изменены территориальным кадастровым офисом в установленном порядке.

166. После присвоения кадастрового номера земельному участку будет проведена проверка соответствия данных об объектах недвижимого имущества из поля описательной информации (адрес, кадастровый номер) с данными электронного геометрического плана.

167. Если координаты точек поворота границы земельного участка согласно плану, разработанному при массовой регистрации, не соответствуют координатам границ земельного участка согласно плану, составленному выборочно, и несоблюдение является следствием недопустимых ошибок, возникших при измерении, на вновь составленном геометрическом плане будут представлены границы земельного участка согласно измерениям, проведенным при массовой первичной регистрации.

Объекты недвижимости с уровнем качества графической информации I или II не изменяются.

168. Геометрический план объектов недвижимого имущества включает в себя:

- 1) границы зон, массивов, кадастровых секторов;
- 2) границы земельного участка;
- 3) представление контура строения;
- 4) адреса зданий;
- 5) кадастровые номера;
- 6) масштаб плана
- 7) название предприятия, которая составила геометрический план, год и месяц его исполнения.

169. Исполнитель работ по разработке геометрического плана обязан выполнять проверку и контроль качества работ как во время, так и на финальных этапах полевых работ и в бюро. Проверка каждого этапа работы направлена на обеспечение соблюдения положений соответствующей инструкции, технических условий исполнения и формы представления результатов с целью исключения ошибок, которые могут негативно повлиять на работу на последующих ее этапах.

170. В случае полевых измерений Государственная инспекция по техническому надзору и режиму осуществляет проверку развития съемочной сети повышенной точности, в зависимости от обстоятельств, а также проверку качества и точности кадастровой работы. В результате проверки работ Инспекция составляет акт качества выполненных работ. В случае обнаружения ошибок материалы отвергаются, и исполнители работ их корректируют и повторно их представляют для новой проверки.

171. После проверки работ, исполнитель работ представляет органам местного самоуправления на рассмотрение и утверждение следующие документы:

- 1) геометрический план;
- 2) схемы установления юридических границ, которые не совпадают с фиксированными краями (забор, изгородь);
- 3) перечень лиц, чьи данные удостоверений личности (паспортов) не были определены;
 - 1) перечень лиц, которым ранее был выделен в собственность земельный участок;
 - 2) список умерших;
 - 3) перечень лиц, которым выделяются в собственность земельные участки;
 - 4) перечень земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальной единицы, и т.д.;
 - 5) иные документы по мере необходимости.

172. После утверждения геометрического плана органами местного самоуправления исполнитель работ составляет отчет о работе.

Раздел 5. Составление технического дела

173. Все документы технического дела будут составляться по стандартным формам с указанием даты и места их составления, названия компании, исполнителя, проверяющих и их подписей.

174. Все материалы, составленные в результате работ, подшиваются к техническому делу, а данные хранятся на магнитных носителях и обрабатываются. На них наклеиваются этикетки для распознавания и идентификации массивов рабочих данных, к которым они относятся, номера кадастровых единиц (район, зона, массив, сектор).

175. Техническое дело будет содержать:

- 1) *пояснительную записку;*
- 2) *акты установления в натуре в случае необходимости;*
- 3) *решение об утверждении геометрического плана;*
- 4) *решение о передаче в частную собственность земельных участков с приложениями;*
- 5) *геометрический план, утвержденный местным советом;*
- 6) *акты проверки кадастровых работ;*
- 7) *другие материалы по мере необходимости.*

176. Отчет о работе на бумаге и цифровой пакет прилагаются к заявлению о приеме кадастровых работ, которое подается в установленном порядке в Агентство публичных услуг.

Цифровой пакет имеет следующую структуру и содержание:

- 1) № кадастровый_Исполнитель (директория), где:

№ кадастровый - указывается кадастровый номер, а для исполнителя – указывается название предприятия)

- 2) Геометрический план (поддиректория):

- a) Terenuri (Файл)
- в) FixPct, FixHtr (в случай фиксированных границ) (Файл)
- с) Cladiri (по случаю) (Файл)
- d) Gravari (по случаю) (Файл)
- e) Posesie (по случаю) (Файл)
- f) HCSectoareRM (в случае изменения земельного сектора) (Файл)

3) Отчет (поддиректория): № кадастровый_исполнитель.pdf (PDF-файл, представляющий отчет работы, где № кадастровый - указывается кадастровый номер, а исполнитель – указывается имя исполнителя кадастровой работы)

Раздел 6. Приемка кадастровой работы

177. Лицо, ответственное за прием кадастровых работ, обязано проконтролировать все компоненты кадастровых работ.

178. Проверка отчета о работе состоит из:

1. Проверки содержания отчета о работе в соответствии с требованиями настоящей Инструкции;
2. проверки наличия всех необходимых подписей на компонентах отчета в соответствии с требованиями настоящей Инструкции;
3. проверки соблюдения требований к качеству отчета о работе в электронном виде в соответствии с настоящей Инструкцией.

4. проверки соответствия геометрического плана, утвержденного компетентными публичными органами, с информационными объектами, представленными в цифровом формате;

5. проверки соответствия информационным объектам;

6. проверки соответствия данным классификаторам, изложенным в технико-редакционных указаниях, по созданию цифровых планов, утвержденной Агентством;

7. проверка систематизации и позиционирования участков выборочной регистрации и соответствия атрибутивных данных этим объектам.

179. Срок приема массовых кадастровых работ составляет не более 20 рабочих дней с даты получения запроса.

180. Результаты приема будут записаны в отчете путем применения печати «Принято», даты, имени и подписи ответственного лица.

181. Если работа требует исправлений или дополнений, составляется уведомление об установлении ошибок, в котором перечислены все выявленные недостатки и необходимые дополнения, а также условия для восстановления работы.

Глава VI. Предоставление информации из кадастрового плана

182. Кадастровая информация может предоставляться заявителям в электронной форме в режиме реального времени, или через электронные сети, и/или на бумаге.

183. Кадастровая информация предоставляется Агентством публичных услуг и подразделяется на:

1) несистематизированную кадастровую информацию, содержащую основные первичные данные об объекте недвижимости, которые накапливаются, сохраняются и обновляются в течение срока существования недвижимого имущества;

2) систематизированную кадастровую информацию, которая генерируется после обработки или объединения основных первичных данных для получения продукта, специфичного для потребностей пользователя данными.

184. Несистематизированная кадастровая информация представляет:

1) кадастровый план земли (с или без строений) (приложение 13);

2) копии документов из архивов кадастровых офисов.

185. Координаты точек поворота границ участков и их размеры указываются на кадастровом плане, с уровнем качества I, II, а также уровнем III (кадастровые планы, разработанные на основе проектов землеустройства в системе координат MOLDREF99).

186. Кадастровый план земли (с или без строительства) предоставляется любому лицу.

187. Систематизированная кадастровая информация представляет:

1) кадастровый план земли (с или без строений) (приложение 13);

2) список кадастровых номеров и/или владельцев земли, на которой находятся многолетние насаждения, и информацию о регистрации аренды или права собственности на землю;

3) список владельцев (в границах кадастрового сектора);

4) кадастровый план, указывающий историю положения границы/контурной ситуации;

5) информацию из технических файлов, выбранных в соответствии с различными критериями (размеры, материалы, суммы площадей, расстояния, уровень качества и т. д.);

6) заключение специалиста по анализу информации из технического дела (конструктивные изменения, изменение технического/ правового режима, историческая хронология наблюдений, статистические отчеты и т. д.);

7) другую специальную информацию.

188. Систематизированная информация выдается на основе запроса информации с указанием конкретных критериев запрашиваемой информации.

**Глава VII. Исправление ошибок кадастрового плана,
допущенных в процессе массовой приватизации земель
сельскохозяйственного назначения**

Раздел 1. Классификации ошибок

189. Ошибки, допущенные при массовой приватизации земель сельскохозяйственного назначения, классифицируются в:

1) ошибки в наземных измерениях - ошибки, допущенные на этапе выполнения картографической базы земельного контура, подлежащего проектированию;

2) ошибки при проектировании - ошибки, допущенные при проектировании земельного контура (без соблюдения схем посадки многолетних насаждений, конфигурации рельефа или порядка расположения правообладателей);

3) орфографические ошибки в титулах, удостоверяющих право обладателей земель, – данные из титула не соответствуют данным документа, удостоверяющего личность владельца документа, правового документа, проекта организации территории.

190. Ошибки, допущенные при массовой приватизации земель сельскохозяйственного назначения, корректируются через:

1) обновление кадастрового плана (без согласия обладателей земель) в соответствии со ст. 55 абз. (41), Закона о кадастре недвижимости №1543- XIII от 25 февраля 1998 года;

2) обновление кадастрового плана (с согласия обладателей прав) в соответствии со ст. 18 абз. (5) Закона о кадастре недвижимости №1543- XIII от 25 февраля 1998 года;

3) составление новых титулов на право обладания землей (в случае корректировки орфографических ошибок).

191. Классификатор ошибок, причины их допущения, способ обнаружения, а также методы их устранения описаны в приложении 14 к настоящей Инструкции.

192. Процедура корректировки ошибок заканчивается с внесением изменений в кадастровую документацию (обновление кадастрового плана, при необходимости, внесение изменения в реестр недвижимости) и выдачей документов, составленных в результате исправления ошибок обладателей прав, участвующих в процедуре исправления ошибок.

Раздел 2.

Инициирование процедур по корректировке ошибок

193. Работы по корректировке ошибок иницируются:

- 1) заинтересованными местными органами власти;
- 2) территориальными кадастровыми органами (ТКС);
- 3) предприятиями, проводящими кадастровые работы;
- 4) обладателями прав.

194. Заинтересованные в корректировке ошибок, органы составляют необходимый пакет документов для корректировки ошибок:

- 1) формуляр относительно количества и характер ошибок;
- 2) решение местного совета об инициировании работ по корректировке ошибок;
- 3) по случаю соглашения обладателей прав по корректировке ошибок и список обладателей прав со схемами размещения.

195. Информация о количестве и характере допущенных ошибок систематизируется местными органами власти в формуляре относительно количества и характера допущенных ошибок при выделении земель в частную собственность (приложение 15).

196. В процессе идентификации ошибок исполнитель работ запрашивает из Национального фонда геоанных и/или КТС кадастровую информацию о владельцах недвижимого имущества, картографические материалы, а также другую информацию, необходимую для идентификации ошибок.

197. На этапе подготовительных работ по исправлению ошибок изучаются в обязательном порядке условные кадастровые номера существующего недвижимого имущества из регистра недвижимости и/или базы данных графики.

Раздел 3.

Условия для исправления ошибок

198. При исправлении ошибок соблюдаются следующие основные условия:

1) число владельцев, включенных в процедуру коррекции ошибок, должно совпадать с числом владельцев на стадии завершения процедуры исправления ошибок (кроме случаев, в которых на этапе проектирования земельного контура были исключены некоторые правообладатели;

- 2) в случае, когда в сертификате наследства или в другом правоустанавливающем документе перечислены доли, при корректировке ошибок доли будут сохранены без их изменений или без образования отдельных объектов недвижимого имущества;
- 3) в случае, когда есть сертификат наследства, который не был зарегистрирован, он будет представлен в ТКС для регистрации одновременно с корректировкой ошибок;
- 4) в случае когда в регистре недвижимого имущества зарегистрированы и другие реальные права (ипотека, аренда) или меры по обеспечению (предписания, секвестр), для исправления ошибок потребуется согласие правообладателей или лиц, которые применили меры предписания, если пути корректировки предусматривают их согласие;
- 5) кадастровый номер участка до корректировки и после коррекции не изменяется, за исключением случаев, когда участок после корректировки размещается в другом кадастровом секторе;
- 6) при разработке нового проекта организации территории должен учитываться метод первоначального проектирования, утвержденный решением сельского совета (проектирование по площади или гектар/гектар);
- 7) работа по корректировке ошибок не предполагает формирование недвижимости и изменения собственников;
- 8) соблюдение агротехнических и других норм и правил, установленных в нормативных актах.

Раздел 4.

Обновление кадастрового плана

(без согласия обладателей прав)

в соответствии со ст. 55 ч. (4¹)

Закона о кадастре недвижимого имущества

199. Исправление ошибок при обновлении кадастрового плана в соответствии со ст. 55 ч. (4¹) *Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года* применяется в случае, когда при переносе в натуру кадастрового плана (разработанного на основании проекта организации территории) определены ошибки, связанные с координатами границ участка, которые привели к наложению кадастровых планов и свободным земельным участкам между ними. Корректировка данных ошибок не должна наносить ущерб правам владельцев, (разрабатываемый новый кадастровый план должен соблюдать порядок размещения владельцев (согласно существующему кадастровому плану), и фактическое использование земель и отклонения площадей не должно превышать параметры, утвержденные Приказом генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра №25 от 25 февраля 2015 года об утверждении отклонения площадей участков в зависимости от площади участков).

200. Исправление ошибок происходит в следующей последовательности действий:

- 1) *подготовительные работы;*
- 2) *разработка картографической базы земельного контура, подлежащего проектированию;*
- 3) *разработка геометрического плана;*

- 4) утверждение геометрического плана местным советом;
- 5) составление отчета работы;
- 6) приемка кадастровой работы.

201. На этапе подготовительных работ исполнитель изучает существующую кадастровую информацию относительно существующего кадастрового плана (проект организации территории, список владельцев, реестр недвижимого имущества, зарегистрированные обременения, существующие условные кадастровые номера и т.д.) и консультирует местные публичные органы по вопросам, связанным с характером допущенных ошибок и способами их устранения.

202. Разработка картографической базы земельного контура, подлежащего проектированию, выполняется в камеральных условиях на основании проверенных и принятых Агентством в установленном порядке картографических материалов в случае, когда их точность отвечает требованиям настоящей Инструкции, или в полевых условиях в случае, когда граница земельного контура не может быть четко определена на ортофотоплане или есть необходимость проверки границы в натуре.

203. На этапе разработки картографической базы исполнитель работы идентифицирует и определяет совместно с местными органами власти границу земельного контура, подлежащего проектированию, определяет объекты и существующие контуры многолетних насаждений.

204. Исполнитель работ составляет план земельного контура в масштабе 1: 2000, который будет использоваться для дальнейшего проектирования, и акт обследования на местности (приложение 9), который должен содержать следующую информацию:

- 1) описание проблемы, дату обнаружения и причины, которые привели к ним;
- 2) описание ситуации из кадастрового плана и новых результатов измерений;
- 3) предложения по исправлению ошибок;
- 4) способы составления акта обследования, указанные в пояснительной записке

(приложение 18).

205. К акту обследования прилагается существующий кадастровый план и план земельного контура в масштабе 1: 2000. Акт обследования земель подписывается местными органами власти и исполнителем работ.

206. При составлении геометрического плана методом проектирования должно учитываться следующее:

- 1) соблюдение порядка размещения земель собственников согласно существующему кадастровому плану;
- 2) каждый участок должен быть обеспечен подъездной дорогой;
- 3) для линий электрических сетей высокого напряжения (35-75 кВ) будет указана площадь, занятая столбами, необходимая для их защиты;
- 4) в случае необходимости увеличения или уменьшения запроектированных площадей они будут уменьшены (увеличены) пропорционально площадям, указанным в правовой документации.

207. Геометрический план содержит следующую информацию:

- 1) схема размещения земельного контура в границах населенного пункта;

- 2) графическое изображение земель;
- 3) номер кадастрового сектора;
- 4) границы земельных участков;
- 5) кадастровые номера земельных участков;
- 6) название предприятия, которое составило геометрический план, год и дата исполнения.

208. Исполнитель работ проверяет качество работы как на протяжении ее выполнения, так и на завершающем этапе работ в поле и в офисе. Проверка каждого этапа работ имеет цель соблюдения действующих инструкций, выполнения технических условий при выполнении работ и формы представленных результатов для предотвращения ошибок, которые могут негативно повлиять на работу на последующие этапы.

209. После проверки работ исполнитель представляет местному публичному органу для рассмотрения и утверждения следующие документы:

- 1) геометрический план;
- 2) список земель, включенных в проект по корректировке ошибок.

210. После утверждения геометрического плана местными публичными органами исполнитель работ составляет отчет работы и цифровой пакет.

211. Отчет работы будет содержать:

- 1) пояснительную записку;
- 2) акт обследования земель с приложением существующего кадастрового плана контурного плана в масштабе 1: 2000;
- 3) решение местного совета (приложение 19) с приложением геометрического плана и списка земель включенных в проект по коррекции ошибок.

212. Принятое решение местного совета в связи с исправлением ошибок будет служить основой для обновления кадастрового плана и изменения по случаю площадей в реестре недвижимости.

213. Выписки из решения местного совета и кадастровый план недвижимого имущества, хранятся в кадастровом деле.

214. По желанию владельца, ТКО выдает выписку из решения местного совета и новый кадастровый план, которые прилагаются к документу, подтверждающему право, и являются частью этого документа.

Раздел 5.

Обновление кадастрового плана (с согласия обладателей прав) в соответствии со ст. 18 ч. (5) Закона о кадастре недвижимости № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года

215. Исправление ошибок при обновлении кадастрового плана (с согласия обладателей прав) в соответствии со ст. 18 ч. (5) Закона о кадастре недвижимости № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года используется в тех случаях, когда на этапе проектных работ неправильно были составлены списки с порядком размещения обладателей прав на запро-ектированных

участках земель, и данный порядок не соблюдается при обработке земель.

216. Для инициирования работ местные органы власти:

1) информируют землевладельцев об инициировании процесса по корректировке ошибок, допущенных при выполнении кадастровых работ при массовой первичной регистрации;

2) созывает собрание землевладельцев, участвующих в процессе корректировки ошибок. Результаты собрания фиксируются в протоколе собрания, подписываются председателем собрания и секретарем и представляются на рассмотрение местному совету. Местный совет рассматривает протокол собрания собственников и, по случаю, вносит решение о начале работ по корректировке ошибок (приложение 16);

3) составляет письменное согласие собственников по корректировке ошибок и вносит изменения в кадастровые документации (приложение 17);

4) составляет список правообладателей и схемы размещения.

219. Пункты 200 - 205 настоящей инструкции применяются соответственно и к данному разделу.

220. После разработки картографической базы исполнитель работ составляет геометрический план методом проектирования, учитывая порядок размещения обладателей земель на земельном участке, представленном местным органом власти. Геометрический план утверждается местным советом.

221. После утверждения геометрического плана исполнитель готовит отчет работы, который будет содержать:

1) пояснительную записку;

2) решение местного совета об инициировании работ по корректированию ошибок;

3) список владельцев и схем размещения;

4) письменное согласие всех владельцев, участвующих в процедуре исправления ошибок;

5) акт обследования на местности с приложением кадастрового плана земель и список обладателей прав, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества на момент начала корректировки ошибок;

6) решение местного совета об утверждении геометрического плана и список земель, включенных в проект по исправлению ошибок с приложением топографического плана в масштабе 1: 2000.

222. Отчет работы и цифровой пакет прилагаются к заявке о приемке кадастровых работ, которые представляются для приемки в ТКО. К делу прилагаются выписки из решения местного совета (приложение 20).

223. Изменения в кадастровой документации, в том числе в реестре недвижимого имущества, осуществляются в соответствии с решением местного совета, письменного согласия обладателя прав и нового геометрического плана.

224. По заявлению владельца, ТКО выдает выписку из решения местного совета и кадастровый план, которые будут приложены к документу, подтверждающему право, и будут являться его составной частью.

Раздел 6.
Составление отчета работ

225. Исполнитель работ составляет отчет работы, формирует информационные объекты, заполняет атрибутивные данные (текстовые и графические) в установленном объеме и составляет цифровой пакет.

226. Отчет работы и цифровой пакет составляются в соответствии с требованиями, указанными в разделе 5 главы II настоящей инструкции.

227. Отчет работы и цифровой пакет представляется к приемке ТКО. К отчету прилагаются выписки из решения местного совета. Выписки из решения местного совета не нужны в случае, если площадь участка до и после корректировки не меняется.

Раздел 7.
Приемка кадастровых работ

228. Приемка кадастровых работ осуществляется ответственными за приемку лицами из Агентства государственных услуг, согласно требованиям, указанным в разделе 6 главы II настоящей инструкции, и дополнительной проверки материалов относительно:

- 1)** соблюдения порядка размещения владельцев земель на новом геометрическом плане (в зависимости от метода корректировки);
- 2)** соответствия списка владельцев, участвующих в процессе корректировке со списком владельцев, зарегистрированных в реестре недвижимости.

[приложение](#)

[№14](#)

[Приложение №14 введено ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638]

Классификатор ошибок

№ цифро- аналоговый	Категория ошибок	Причина возникновения	Ошибка
1.	Ошибки в наземных измерениях	1. Ошибки допущенные на этапе выполнения картографической базы земельного контура подлежащий проектированию	1. Графическая накладка кадастровых планов. 2. Кадастровый план не соответствует ситуации на местности (конфигурация площадь).
2.	Ошибки при проектировании	2.1 При разработке проекта землеустройства (этап проектирования) не были учтены схемы посадки многолетних насаждений 2.2 Некорректно составлены списки расположения собственников на проектируемые участки или проектирование было выполнено не по спискам 2.3 Был выдан один титул на все крестьянское хозяйство.	1. Проект землеустройства не может быть перенесен на местности. 2. Кадастровый план и записи из регистра объектов недвижимости относительно владельца не совпадают данными на местности. На титуле указано название крестьянского хозяйства.
3.	Орфографические ошибки в титулах удостоверяющих право владельцев земель	3.1 При составлений титула удостоверяющий право обладателя земли, неправильное внесли имя и / или отчество владельца, адрес объекта недвижимости, порядок пользования земли, номер решения на оснований которого был выдан титул.	Несоответствие данных из титула с данными из удостоверения личности владельца, правового документа, проекта землеустройства

[приложение №15](#)

[Приложение №15 введено ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638]

Приложение 16
к Инструкции о порядке
выполнения
кадастровых работ на уровне
земли

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА**Местный совет _____, район _____****РЕШЕНИЕ**

*«об инициировании работ по корректировке
ошибок, допущенных при массовой приватизации
земель сельскохозяйственного назначения»*

*В соответствии со статьей 14, Закона о местном публичном управлении
нр. 436-XVI от 08 декабря 2006 года (Официальный Монитор Республики
Молдова, 2007 года, № 32-35, арт. 116), с последующими изменениями и
дополнениями, ст. 18 (абз. 4) лит. с), ст. 55 абз. (4¹) Закона о кадастре
недвижимости № 1543- XIII от 25 февраля 1998 года (Официальный Монитор
Республики Молдова, 1998, № 44-46, арт. 318), с последующими изменениями и
дополнениями, протокола собрания собственников земель и соглашения
собственников земель о выполнении корректировки ошибок, Местный совет,*

РЕШИЛ:

1. Поддерживается инициирование работ по исправлению ошибок допущенных при выполнении массовых кадастровых работ для земельных участках из кадастрового сектора _____, согласно форме (приложение к решению).
2. Примар, совместно со специалистом по землеустройству:
 - 1) обеспечит составление списков обладателей земель.
 - 2) составят схемы размещения обладателей земель по каждому отдельному контуру, с указанием границ контура и границ земель предоставленные в собственность (порядковый номер и размер каждого участка (длина, ширина);
 - 3) предоставят исполнителю работ, решение местного совета об инициировании работ по исправление ошибок, формуляр о количестве ошибок и их характеристика, письменное согласие владельцев, список владельцев и схемы размещения владельцев;
 - 4) установят совместно с исполнителем работ, способы корректировки для

№ порядковый	Фамилия, имя правообладатели	Кадастровый номер	Подача документов в примэрии да / нет	подпись обладателя прав	дата подпись
1	2	3	4	5	6

Подписи подтверждены:

Секретарь примэрии

Подпись

Имя, Фамилия

приложение

№18

[Приложение №18 введено ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638]

приложение №19

[Приложение №19
введено ПАЗОК25 от
27.03.18, МО150-
155/11.05.18 ст.638]

Приложение 19
к Инструкции о порядке
выполнения

кадастровых работ на уровне
земли

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА

Местный совет _____, район _____

РЕШЕНИЕ

*«по корректировке
допущенных ошибок в процессе*

M O D E L

массовой приватизации земель
сельскохозяйственного назначения"

В соответствии со статьей 14 абз. 91), Закона о местном публичном управлении № 436-XVI от 08 декабря 2006 года (Официальный Монитор Республики Молдова, 2007 года, № 32-35, арт.116) с последующими изменениями и дополнениями, ст. 18 абз. (4) лит. с), ст. 55, абз.(4¹) Закона о кадастре недвижимости последующими изменениями и дополнениями № 1543- XIII от 25 февраля 1998 года (Официальный Монитор Республики Молдова, 1998 года, № 44-46, ст.318), соглашений обладателей прав относительно корректировке ошибок, местный совет,

РЕШИЛ:

1. Утвердить:
 - 1) геометрический план составленный методом _____ .
 - 2) список земельных участков, включенных в проекте по корректировке ошибок (приложение к решению) .
2. Специалист примэрии по землеустройству _____ в течение _____ дней со дня принятия данного решения, представит территориальному кадастровому органу _____ все материалы, исходящее из данного решения, для внесения поправок в кадастровой документации;
3. Секретарь местного совета представит территориальному кадастровому органу выписки из этого решения, для выдачи обладателям прав участвующих в процедуре коректировки ошибок.
4. Запросить территориальному кадастровому органу внести изменения в кадастровой документаций и по заявлению правообладателя выдать документы составленные в процессе корректировки ошибок.

Председатель местного совета

Подпись

Имя, Фамилия

Секретарь местного совета

Подпись

Имя, Фамилия

Приложение
к решению местного совета
№ _____ от _____ 20____

Список земель, включенных в проект по корректировке ошибок

№ /	до корректировки		после корректировки		Имя, фамилия владельца
	№.	Площадь га	№.	Площадь га	

приложение №20
[Приложение №20 введено ПАЗОК25 от 27.03.18, МО150-155/11.05.18 ст.638]

Приложение 20
к Инструкции о порядке выполнения
кадастровых работ на уровне земли

В ы п и с к а

из решения местного совета № _____ от _____ 20____

«По корректировке ошибок, допущенных при выделении земель в частной собственности»

В соответствии со статьей 14, Закона о местном публичном управлении № 436- XVI от 08 декабря 2006 года (Официальный Монитор Республики Молдова, 2007 года, № 32-35, ст.116), с последующими изменениями и дополнениями, ст. 18 абз. (4) лит. с), ст. 55, абз.(4¹) Закона о кадастре недвижимости № 1543- XIII от 25 февраля 1998 года (Официальный Монитор Республики Молдова, 1998 года, № 44-46, ст.318) с последующими изменениями и дополнениями, соглашений обладателей прав относительно корректировке ошибок, местный совет,

РЕШИЛ:

Утвердить:

- 1) новый геометрический план.
- 2) список земельных участков, включенных в проекте по корректировке ошибок (приложение к решению).

Приложение
к решению местного совета
№ _____ от _____ 20__

Список земель, включенных в проект по корректировке ошибок

н /	до корректировки		после корректировки		Имя, фамилия владельца
	<i>Nr.</i>	<i>Площадь га</i>	<i>Nr.</i>	<i>Площадь га</i>	

Председатель местного совета

Подпись

Имя, Фамилия

Секретарь местного совета

Подпись

Имя, Фамилия