

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 224
от «31» 01 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

О порядке уточнения местоположения границ
земельных участков

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» сообщает, что Территориальными Управлениями Росреестра часто принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета в связи с нарушением части 10 статьи 22 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), в части необоснованного уточнения местоположения границ земельных участков.

Исходя из комплексного анализа данных решений, СРО АКИ «Поволжье» доводит до сведения кадастровых инженеров порядок работ по уточнению местоположения границ земельного участка, подготовленный на основании законодательных и нормативно-правовых актов с учетом реальной практики регионов Российской Федерации.

1) Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и исправлению реестровых ошибок (Приложение 1).

В соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором

содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), но при этом не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Согласно письму Минэкономразвития России от 06.11.2018 №32226-ВА/Д23и «Об уточнении границ земельных участков и применении части 2 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ» несоответствие указанным требованиям может выражаться в таких обстоятельствах, как:

а) отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ. Например, такой случай относится к **ранее учтенным земельным участкам**, границы которых не установлены;

б) содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка **определены с точностью ниже нормативной** точности определения координат для земель определенного целевого назначения, например:

- координаты характерных точек границ земельного участка, расположенного в границах населенного пункта, были определены ранее с точностью 0,2 м, что соответствовало требованиям, действовавшим на момент определения таких границ. В настоящее время для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, нормативная точность составляет 0,1м (Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393);

- земельный участок, ранее отнесенный к категории земель сельскохозяйственного назначения (нормативная точность 2,5 м), вошел в состав границ населенных пунктов (нормативная точность 0,1 м);

в) содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки, которая на местности закреплена одним долговременным объектом - металлическим столбом);

г) в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка:

- выявлено пересечение границ земельных участков
- описания местоположения границ земельного участка, содержащегося в ЕГРН, не соответствует правоустанавливающему документу, документу об образовании земельного участка или фактическому положению на местности (**при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков**).

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков - выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

2) Заключение договора подряда

Согласно части 1 статьи 35 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и данного Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ. При этом договором должен быть также предусмотрен вариант подготовки межевого плана в бумажном варианте (в случае, если в последующем необходимо будет подготовить документы для суда, а не с целью постановки на государственный кадастровый учет).

Например, можно включить в разделы «Предмет договора» и «Порядок сдачи и приемки результата кадастровых работ» договора подряда на выполнение кадастровых работ условие следующего содержания:

«в случае, если при проведении кадастровых работ выявляются обстоятельства, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации, то результатом кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка является межевой план на бумажном носителе».

3) Порядок использования документов для обоснования местоположения границ земельного участка (Приложение 2).

Законодательством установлена последовательность и приоритет документов при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при его отсутствии, исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в этих документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с

использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Для подтверждения фактического местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет используют документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания.

В частности, в качестве документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок, могут быть использованы:

- Акты, изданные уполномоченным органом (организацией) в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- Договоры и другие документы в отношении объекта недвижимости, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объекта недвижимости на момент совершения сделки (купля продажа, дарение, безвозмездная передача и т.д.);

- Акты (свидетельства) о правах на объект недвижимости, выданные уполномоченными органом государственной власти и иными организациями в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- Вступившие в законную силу судебные акты;

- Решения, принятые совхозами (колхозами) по передаче земель сельскохозяйственного назначения в долевую собственность, перечни собственников земель и другие документы, доказывающие факт предоставления земель сельскохозяйственного назначения.

Например, к таким документам относятся:

- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г. и действующие на момент обращения в орган регистрации прав), акты об отводе земельных участков для строительства, решения исполкомов местных Советов народных депутатов принятые до 26 августа 1948 г. об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности

оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности) (Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденная приказом Центрального статистического управления СССР от 15 июля 1985 г. №380);

- договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности (приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 26 марта 1949 г. №244 «Об утверждении типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утратил силу в связи с изданием приказа Госстроя РСФСР, Минкоммунхоза РСФСР от 6 октября 1965 г. №67).

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. №1767;

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. №493;

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. №177.

В качестве документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, могут быть использованы:

- Чертежи границ или планы земельного участка (приложения к документам, подтверждающим право на земельный участок);
- Материалы землеустройства;
- Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденные муниципальными органами власти;
- Проект межевания территории;
- Иные документы.

Обращаем Ваше внимание, что все вышеперечисленные документы должен предоставить заказчик кадастровых работ.

Однако, некоторые кадастровые инженеры продолжают выполнение работ, даже если у заказчика не хватает документов и имеются основания для

отказа от выполнения договора, что может повлечь за собой приостановления осуществления государственного кадастрового учета или жалобы заинтересованных лиц.

Исключительно в случае отсутствия в документах, подтверждающих право на земельный участок или определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, **графической информации** о границах земельного участка, его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В частности, в качестве документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, могут быть использованы:

- Карты (планы), являющиеся картографической основой ЕГРН (фотопланы (ортофотопланы) масштаба 1:5 000 и крупнее);
- Цифровые топографические планы.
- Плано-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления;
- Ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;
- Материалы лесоустройства;
- Проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;
- Документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципального образования (схемы территориального планирования районов, генпланы поселений, генпланы городских округов, правила землепользования и застройки);
- Акт согласования местоположения границ земельного участка;
- Иные документы.

Данный перечень отражен в письме Министерства экономического развития Российской Федерации №ОГ-Д23-4928 от 27.04.2017г.

В отдельных случаях кадастровый инженер самостоятельно может запросить некоторые необходимые документы в различных инстанциях

(например, материалы инвентаризации или ортофотопланы).

Наименование и реквизиты документов, подтверждающих местоположение границ земельного участка, приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана (дата, номер, орган, утвердивший (заверивший) документ).

4) Уточнение границ земельного участка, в случае если правообладателю право собственности перешло в результате сделки или в порядке наследования.

Правообладатели земельных участков, которым право собственности перешло в результате сделки или в порядке наследования, как правило, предоставляют кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ по уточнению границ выписку из ЕГРН на свой земельный участок, подтверждающую регистрацию права.

Однако, документы, являющиеся основанием для перехода прав на земельный участок, часто не содержат графической информации.

Также в распоряжении данных правообладателей обычно отсутствуют документы, на основании которых возникли права на земельный участок у предыдущих владельцев. При этом таких собственников может быть множество лиц.

В подобных случаях кадастровый инженер должен рекомендовать заказчику кадастровых работ обратиться в соответствующие архивы для запроса документов, на основании которых возникли права на ранее учтенный земельный участок.

В случае получения отрицательного ответа об отсутствии документов в архиве, данные письма необходимо включить в состав приложения межевого плана с целью подтверждения направления соответствующего запроса.

В ситуации отсутствия документов в архивах или отсутствия графической информации о границах земельного участка в полученных правоустанавливающих документах законодательство позволяет определять местоположение границ земельного участка на основании документов, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более.

Также рекомендуем кадастровым инженерам письменно обращаться в территориальные Управления Росреестра с целью получения информации о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов, послуживших основанием для внесения сведений в ЕГРН на соответствующий земельный

участок. Например, возможно направить обращение (письмо) в адрес Управления Росреестра с запросом о наличии (отсутствии) государственного акта на земельный участок с указанием адреса и кадастрового номера земельного участка. Данное обращение составляется в свободной форме и может содержать различные вопросы (например, о площади земельного участка).

Также если земельный участок имеет уточненные границы и площадь, то необходимо направлять заказчиков кадастровых работ в органы Росреестра за получением копии Межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

5) Изменение площади уточняемого земельного участка (в том числе, при исправлении реестровой ошибки) (Приложение 3).

В случае изменения площади земельного участка в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо в виде связного текста обосновать местоположение уточненных границ земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в межевом плане.

а) Земельный участок является ранее учтенным.

По сведениям ЕГРН ранее учтенный земельный участок может не иметь границ, либо его границы могут быть декларированными или уточненными (межевание проводилось).

Уточнение местоположения границ земельного участка проводится в соответствии с документами, обосновывающими местоположение его границ.

Соответственно, уточняемая площадь земельного участка должна соответствовать площади земельного участка, указанной в документах.

В случае **незначительного** несоответствия фактических границ земельного участка сведениям, содержащимся в документах, обосновывающих местоположение границ земельного участка, допускается изменение площади земельного участка, по сравнению со сведениями, содержащимися в ЕГРН, **не более чем на 10%.**

Если границы земельного участка в приведенных правоустанавливающих документах в основном совпадают с границами на местности, то земельный участок уточняется по фактически закрепленным границам. При этом площадь уточняемого земельного участка корректируется в допустимых пределах.

Если фактическая граница земельного участка не закреплена на местности, рекомендуем выставлять временные межевые знаки и указывать этот факт в разделе «Заключении кадастрового инженера» межевого плана.

Если границы в документах не соответствуют границам на местности, рекомендуем определять местоположение границ по временным межевым знакам, выставленным в соответствии с документом по согласованию с заказчиком кадастровых работ, с подробным описанием данного обстоятельства в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана:

Например, «в связи с тем, что фактические границы на местности не соответствуют границам, имеющимся в документе, площадь земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:1 определялась по согласованию с заказчиком по выставленным временным межевым знакам. При этом до заказчика кадастровых работ была доведена информация о самовольном занятии земельного участка и необходимости либо привести фактическое местоположение забора в соответствие с выставленными границами, либо оформить данный земельный участок путем перераспределения с землями неразграниченной госсобственности».

Содержание текста может быть изменено в зависимости от особенностей каждого конкретного случая. Кроме того, можно подготовить заказчику кадастровых работ письмо с таким содержанием для ознакомления и включить его в состав межевого плана с подписью собственника.

В случае необходимости исправления реестровой ошибки в границах земельного участка, являющегося ранее учтенным, для изучения ситуации рекомендуется направлять заказчиков кадастровых работ за получением копии межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

б) Земельный участок образован после 01.01.2001г.

Данные земельные участки имеют уточненные границы и площадь. Соответственно, кадастровые работы будут выполняться в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

В случаях, когда земельный участок образован в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией лесного участка, ссылка на границы, существующие на местности пятнадцать и

более лет, не может служить обоснованием уточнения границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона о регистрации при образовании земельного участка допускается отклонение площади образуемого земельного участка от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков, не более чем **на десять процентов (+/-)**.

Таким образом, в случае несоответствия образованного на основании указанных документов земельного участка фактическому положению земельного участка на местности (например, была допущена реестровая ошибка в связи с использованием аналитического метода, неверной привязкой к пунктам ГГС и ОМС и т.д.), уточнение местоположения границ и (или) площади такого земельного участка возможно при наличии соответствующего обоснования.

Например, *«При ранее проводимых кадастровых работах был использован аналитический метод определения координат. Образование земельного участка проведено на основании Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории №б/н от б/д. В указанном документе приведены сведения о проектируемых местоположении границ (координатах) и площади земельного участка. Таким образом, в связи с определением координат границ земельного участка без выезда на местность и применения специального геодезического оборудования была допущена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка».*

(СРО АКИ «Поволжье» обращает Ваше внимание, что в настоящее время, согласно позиции Росреестра, изложенной в письме №18-04597-20@ от 11.12.2020г., при работе со схемами расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектами межевания территории и другими аналогичными документами необходимо сравнивать сведения о координатах, указанных в данных документах, с фактическими границами на местности, то есть проводить геодезические замеры. Указание аналитического метода определения координат в данном случае на сегодня не допускается).

При этом площадь земельного участка, полученная по результатам выполнения кадастровых работ, не должна отличаться от площади, указанной в

документе, в соответствии с которым был образован земельный участок, более чем **на десять процентов (+/-)**. Изменение значений координат поворотных точек границ земельного участка допустимо **в пределах** величины средней квадратической погрешности определения координат(+/-).

Для возможности исправления реестровой ошибки на земельные участки, когда значение координат поворотных точек границ земельного участка **изменяется более чем на размер средней квадратической погрешности определения координат, необходимо внесение изменений в ранее утвержденный документ.**

В целях обоснования наличия реестровой ошибки рекомендуем направлять заказчиков кадастровых работ за получением копии межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

Обращаем внимание, что в случае необоснованного увеличения площади земельного участка по сравнению с правоустанавливающим документом местоположение его границ может быть изменено не только в результате уточнения (исправления реестровой ошибки), но также в результате преобразования земельного участка (например, путем перераспределения с другими земельными участками и (или) землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности).

6) Исправление реестровой ошибки в границах смежного земельного участка.

Кроме того, обращаем внимание, что при исправлении реестровой ошибки в границах смежного земельного участка необходимо, в том числе, проводить анализ его документов. Обоснование наличия реестровой ошибки в границах смежного земельного участка со ссылкой на соответствующие документы приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Наименование и реквизиты документов, подтверждающих местоположение границ смежного земельного участка, приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана (дата, номер, орган, утвердивший (заверивший) документ).

7) Практика субъектов Российской Федерации.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в отдельных регионах (например, в Республике Татарстан) существует практика использования акта согласования местоположения границ как документа, подтверждающего местоположение

уточняемых границ земельного участка, но **только в случае отсутствия других более приоритетных документов.**

В указанном случае, необходимо получить личные подписи правообладателей смежных земельных участков и выполнить процедуру согласования местоположения границ земельного участка с соответствующим органом местного самоуправления (в случае, если смежными являются земельные участки муниципальной или неразграниченной собственности).

При этом важно корректно заполнять раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана. В данном разделе должно быть дано подробное обоснование выбора способа, которым было определено местоположение границ земельного участка, и **невозможности** использования иных вариантов подтверждения местоположения границ земельного участка.

8) Формирование раздела «Заключение кадастрового инженера» межевого плана и его передача заказчику кадастровых работ.

Как правило, речь идет о формировании межевого плана в электронном виде и его передачи заказчику кадастровых работ на CD-диске.

Важно отметить, что в этом случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана в виде связного текста приводится подробное обоснование местоположения границ земельного участка, содержащее, в частности:

- сведения из документов, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет;
- сведения о предпринятых кадастровым инженером мерах для получения документов, с использованием которых может быть подтверждено уточненное местоположение границ земельного участка с указанием реквизитов запросов о получении необходимых документов и полученных ответов;
- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например: кирпичное ограждение, стена здания и т.д.).

При этом указание на то, что информация о существовании местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более получена **«со слов заказчика» не является достаточным обоснованием.**

С учетом комплексного анализа положений части 10 статьи 22 Закона о регистрации и пункта 70 Требований к подготовке межевого плана,

утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования), можно сделать вывод, что границы уточняемого земельного участка, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить их местоположение, должны быть обоснованы документально (не во всех случаях с обязательным включением копии таких документов в состав приложения межевого плана, но с обязательным указанием реквизитов таких документов!).

Обращаем внимание, что на сегодня у органа, курирующего кадастровую деятельность (Росреестра) позиция такова, что обоснование уточнения лишь связным текстом в разделе «Заключение кадастрового инженера» **не может служить достаточным основанием** для уточнения местоположения границ и (или) площади земельного участка.

9) Основания для отказа в выполнении кадастровых работ.

В целях выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка кадастровый инженер имеет право требовать от заказчика кадастровых работ предоставления документации, необходимой для выполнения таких работ, если иное не установлено договором подряда.

Кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если (части 1 и 2 статьи 29.1 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности»):

- заказчик не обеспечил предоставление необходимых для выполнения кадастровых работ документов;
- предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;
- предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства РФ, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

В случае отсутствия необходимых для выполнения кадастровых работ документов, рекомендуем не идти на поводу у заказчиков кадастровых работ и не подготавливать межевой план для представления в орган регистрации прав, чтобы избежать приостановлений учетно-регистрационных действий.

10) Подготовка межевого плана для суда (при необходимости).

В случае отсутствия документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, кадастровый

инженер вправе приостановить кадастровые работы или вовсе отказаться от их выполнения, **письменно уведомив** об этом заказчика кадастровых работ, либо подготовить межевой план **в бумажном виде** для предоставления его в суд (если это предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ).

При отсутствии в договоре подряда на выполнение кадастровых работ данного обязательства, рекомендуем заключить дополнительное соглашение, в котором будет содержаться условие о подготовке межевого плана на бумажном носителе.

При этом он должен обязательно включить в состав приложения межевого плана отрицательные ответы на запросы документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков, и прописать этот факт в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана. Это может быть сделано, например, в следующей форме:

«...Полученные отрицательные ответы (копии ответов включены в приложения к межевому плану) свидетельствуют о том, что обязательные к изготовлению и хранению документы утеряны государственными органами власти... Межевой план на бумажном носителе подготовлен для предоставления его в суд и выражает мнение одной из сторон в судебном споре».

Также, если заказчик кадастровых работ настаивает на уточнении местоположения границ в соответствии с фактически установленным ограждением и при этом не предоставляет документы, которые могут обосновать данное местоположение, то межевой план может быть подготовлен **только в бумажном варианте** для установления границ в судебном порядке.

Если же суд не принимает к рассмотрению дело без приостановления органа регистрации прав, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать, что кадастровый инженер подготовил межевой план для **получения решения о приостановлении** государственного кадастрового учета и дальнейшего обращения в суд с целью установления границ в судебном порядке.

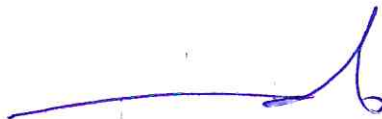
Приложения:

1. Схема «Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков и исправлению реестровых ошибок», в 1 экз. на 1 л.;

2. Схема «Порядок использования документов для обоснования местоположения границ земельного участка», в 1 экз. на 1 л.;

3. Схема «Изменение площади уточняемого земельного участка (в том числе при исправлении реестровой ошибки)», в 1 экз. на 1 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и исправлению реестровой ошибки

Кадастровые работы

по уточнению местоположения
границ земельных участков

*Несоответствие
требованиям выражается:*

- отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ, как правило, ранее учтенного земельного участка;
- содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;
- содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки).

по исправлению реестровой
ошибки

*Несоответствие
требованиям выражается:*

- в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков);
- несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка:
 - правоустанавливающему документу;
 - документу об образовании земельного участка;
 - фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков, и тому подобное.







Изменение площади уточняемого земельного участка (в том числе при исправлении реестровой ошибки)

	ЗУ является ранее учтенным	ЗУ образован после 01.01.2001г.
Особенности изменения площади	Площадь должна соответствовать сведениям из документа <i>или</i> изменяться не более 10% от площади земельного участка (в случае незначительного несоответствия с фактическими границами на местности)	не более 10% от площади земельного участка (значения координат поворотных точек изменяются в пределах погрешности)
Где запросить документ	- архив Росреестра - архивы по месторасположению земельного участка	- архивы местных администраций - копия Описания/межевого плана (возможно заказать в МФЦ)
Если в документе-основании имеются противоречивые сведения	- признать судом ошибку в ранее выданном документе	-получить документ о внесении изменений в ранее утвержденный документ - признать судом ошибку в ранее выданном документе (в случае отказа)

