НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТО 11468812.008 - 2023

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Москва
2023

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 29.06.2015 N 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», а правила применения стандарта организации – ГОСТ Р 1.4 – 2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Настоящий стандарт устанавливает основные правила определения (установления) характеристик земельных участков при подготовке межевых планов в рамках осуществления кадастровой деятельности.

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».
2. ВНЕСЕН Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».
3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол N 07/23 от 19.07.2023).
4. ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ.
5. Информация о введении в действие настоящего стандарта, об изменениях к нему и прекращении действия публикуется на официальном сайте разработчика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

©Национальная палата кадастровых инженеров, 2023

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Национальной палаты кадастровых инженеров

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Область применения	3
2.	Нормативные ссылки	4
3.	Термины, определения и сокращения	7
	3.1. Термины и определения	7
	3.2. Сокращения	14
4.	Общие работы по определению характеристик земельного участка	15
5.	Основные виды кадастровых работ, в результате проведения которых определяются или изменяются характеристики земельных участков	18
	5.1. Перераспределение	18
	5.2. Выдел земельного участка	23
	5.3. Раздел земельного участка	24
	5.4. Объединение земельных участков	26
	5.5. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	27
	5.6. Уточнение местоположения границ земельного участка	29
6.	Документы – основания для указания характеристик земельного участка в межевом плане и подготовки межевого плана	37
7.	Требования к характеристикам земельного участка	44
8.	Характеристики земельного участка и порядок их определения	46
	8.1. Границы земельного участка	46
	8.2. Согласование местоположения границ	55
	8.3. Адрес или местоположение	73
	8.4. Категория земель	75
	8.5. Вид (виды) разрешенного использования	81
	8.6. Площадь и предельная погрешность ее определения	84
	8.7. Предельные (минимальный и максимальный) размеры площади	85
	8.8. Доступ к земельному участку	88
	8.9. Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	93
	8.10. Части земельного участка	94
Приложение А (справочное)	Определение заинтересованных лиц в рамках согласования местоположения границ (схема)	97
Приложение Б (справочное)	Особенности согласования местоположения границ (схема)	98
Приложение В (справочное)	Пример содержания «Заключения кадастрового инженера» в случае уточнения местоположения границ	99
Приложение Г (справочное)	Примеры содержания «Заключения кадастрового инженера» в случае необходимости исправления реестровых ошибок органом регистрации прав	108
Библиография		113

1. Область применения

1.1. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики земельных участков» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.06.2015 N 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Настоящий стандарт является корпоративным нормативным техническим документом, устанавливающим правила определения характеристик земельных участков и требования к ним в рамках выполнения различных видов кадастровых работ, а также перечень документов-оснований для указания характеристик земельного участка в межевом плане.

1.2. Требования настоящего Стандарта применяются при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков.

1.3. Описание правил определения (установления) характеристик земельных участков, а также их отражения в межевых планах в рамках осуществления кадастровой деятельности осуществлено на базе существующей нормативной, правовой и технической базы.

1.4. Стандарт подлежит обязательному применению саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров при разработке собственных стандартов осуществления кадастровой деятельности, реализации иных предусмотренных законом функций и непосредственно кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровой деятельности. Последовательность, достаточность и особенности совершения кадастровым инженером действий в соответствии со Стандартом определяются в том числе конкретными обстоятельствами, условиями выполнения кадастровых работ и характеристиками объекта недвижимости.

1.5. Решения об утверждении настоящего Стандарта, внесении в него изменений и прекращении его действия принимаются постоянно

действующим коллегиальным органом управления Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

2. Нормативные ссылки

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Земельный кодекс Российской Федерации;
5. Водный кодекс Российской Федерации;
6. Лесной кодекс Российской Федерации;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
9. Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;
10. Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
11. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
12. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
14. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

15. Федеральный закон от 28.12.2013 N 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

16. Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

17. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

18. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

19. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

20. Федеральный закон от 31.07.2020 N 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 N 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;

22. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

23. Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»;

24. Приказ Росреестра от 25.08.2021 N П/0368 «Об установлении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

25. Приказ Росреестра от 02.12.2021 N П/0564 «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности, требований к ее заполнению, состава включаемых в нее сведений»;

26. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;

27. Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»;

28. ГОСТ 22268-76. Государственный стандарт Союза ССР. Геодезия. Термины и определения, утвержденный Постановлением Госстандарта СССР от 21.12.1976 N 2791.

3. Термины, определения и сокращения

В настоящем Стандарте применены термины в соответствии с земельным, гражданским и иным действующим законодательством, по ГОСТ 22268-76, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1. Термины и определения

3.1.1. арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.2. вынос границ земельного участка в натуру – установление и закрепление на местности границ земельного участка в соответствии с координатами характерных точек границ по сведениям ЕГРН или, в случае образования земельного участка, – в соответствии с координатами характерных точек границ, указанными в документах, служащих основаниями для подготовки межевого плана (схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проект межевания территории и так далее);

3.1.3. горизонтальное проложение – длина проекции линии на горизонтальную плоскость;
[ГОСТ 22268-76, пункт 58]

3.1.4. градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения

использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; **[4, статья 1, пункт 9]**

3.1.5. граница земельного участка – условная линия, идентифицируемая на местности объектами искусственного или природного происхождения (при их наличии), имеющая графическое и (или) координатное описание, определяющая пространство распространения вещного права (его ограничения, обременения) субъекта земельно-имущественных отношений;

3.1.6. юридическая граница земельного участка – граница земельного участка, сведения о которой внесены в ЕГРН;

3.1.7. фактическая граница земельного участка – граница земельного участка, определяемая на местности объектами искусственного или природного происхождения;

3.1.8. единое землепользование – земельный участок, государственный кадастровый учет которого был осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона N 221-ФЗ и которому при осуществлении такого учета было присвоено наименование «единое землепользование»;

3.1.9. земельный участок – часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом; **[1, статья 141.2]**

земельный участок как объект права на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет

характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи; **[3, статья 6, пункт 3]**

3.1.10. землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.11. землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.12. земли – находящиеся в государственной или муниципальной собственности земли (часть территории, не оформленная, не предоставленная третьим лицам и (или) не прошедшая государственный кадастровый учет в качестве земельного участка);

3.1.13. зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; **[4, статья 1, пункт 4]**

3.1.14. измененный земельный участок – земельный участок, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, в том числе:

– земельный участок, из которого в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образуются новые земельные участки;

– земельный участок, из которого в результате раздела по правилам пунктов 4, 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации образуются новые земельные участки;

– земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, сведения о местоположении границ которого в ЕГРН отсутствуют и в отношении которого осуществлено перераспределение; **[3, статья 39.29, пункт 12]**

3.1.15. исходный земельный участок – земельный участок, из которого в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела образуются новые земельные участки (исходные земельные участки прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки, за исключением случая образования земельных участков с сохранением исходных земельных участков в измененных границах); **[3, статья 11.2, пункт 2]**

3.1.16. искусственный земельный участок – искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки донного грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Искусственно созданный земельный участок может прилегать к существующим земельным участкам или быть изолированным от них; **[14, статья 3]**

3.1.17. лесной участок – земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного кодекса Российской Федерации; **[6, статья 7]**

3.1.18. межевой знак – естественный или искусственный предмет, обеспечивающий закрепление характерной точки границы земельного участка на период проведения работ (временный межевой знак), или искусственный предмет, закрепленный в земле или твердом покрытии и обеспечивающий постоянство местоположения на местности характерной

точки границы земельного участка после проведения кадастровых работ (долговременный межевой знак);

3.1.19. многоконтурный земельный участок – земельный участок, границы которого представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями; **[27, пункт 102]**

3.1.20. многоконтурная часть – часть земельного участка, границы которой представляют собой совокупность контуров, не имеющих между собой общих характерных точек; **[27, пункт 102]**

3.1.21. обладатели сервитута: лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут); **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.22. обладатели публичного сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.23. образуемый земельный участок – земельный участок, образуемый в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка (земельных участков) и земель, выдела из земельного участка, при создании искусственного земельного участка, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; **[3, статья 11.2, пункты 1, 1.1, 2]**

3.1.24. огородный земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур; **[19, статья 3, пункт 4]**

3.1.25. полевой земельный участок – земельный участок, расположенный за границами населенного пункта и используемый для ведения личного подсобного хозяйства. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений; **[10, статья 4, пункты 1, 3]**

3.1.26. правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя – и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений; **[4, статья 1, пункт 8]**

3.1.27. правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.28. правоустанавливающие документы на земельный участок – документы, являющиеся основанием для возникновения права на земельный участок и необходимые для государственной регистрации прав (договор купли-продажи, решение суда, акт органа власти и так далее);

3.1.29. правоудостоверяющие документы на земельный участок – документы, подтверждающие существующие права на земельный участок, в том числе государственную регистрацию прав (свидетельство о праве собственности на землю, свидетельство на право собственности на землю, свидетельство о государственной регистрации права и так далее);

3.1.30. приусадебный земельный участок – земельный участок в границах населенного пункта, используемый для ведения личного подсобного хозяйства. Приусадебный земельный участок используется для

производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов; **[10, статья 4, пункты 1, 2]**

3.1.31. ранее учтенный земельный участок – земельный участок, государственный (кадастровый) учет которого осуществлен до 1 марта 2008 года или государственный (кадастровый) учет которого не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которому присвоен органом регистрации прав условный номер в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; **[17, статья 69, часть 4]**

3.1.32. садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей; **[19, статья 3, пункт 1]**

3.1.33. смежные земельные участки – земельные участки, имеющие общую (смежную) часть границ (когда часть границ одного земельного участка одновременно является частью границ другого земельного участка) или одну общую характерную точку; **[17, статья 43, часть 2; 27, пункт 86; 34]**

3.1.34. собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков; **[3, статья 5, пункт 3]**

3.1.35. территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты; **[4, статья 1, пункт 7]**

3.1.36. уточняемый земельный участок – земельный участок, в отношении которого осуществляются кадастровые работы по уточнению описания местоположения границ и (или) площади, сведения ЕГРН о котором не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков либо в отношении которого проводятся кадастровые работы по исправлению реестровых ошибок в местоположении границ такого земельного участка; **[17, статья 43, часть 1]**

3.1.37. характерная точка границ земельного участка – точка изменения описания границ земельного участка и деления их на части. **[17, статья 22, часть 8]**

3.2. В настоящем стандарте применены следующие сокращения:

3.2.1. ГКН	– Государственный кадастр недвижимости;
3.2.2. ЕГРН	– Единый государственный реестр недвижимости;
3.2.3. Заинтересованные лица	– лица, обладающие смежными земельными участками на определенном частью 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ праве, с которыми проводится согласование местоположения границ земельного участка;
3.2.4. Закон N 221-ФЗ	– Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
3.2.5. Закон N 218-ФЗ	– Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
3.2.6. СКП	– средняя квадратическая погрешность;
3.2.7. Требования	– Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений

	межевого плана, требований к его подготовке»;
3.2.8. ФИАС	– Федеральная информационная адресная система.

4. Общие работы по определению характеристик земельного участка

4.1. В рамках осуществления кадастровых работ по подготовке межевого плана проводятся работы по определению характеристик земельного участка (земельных участков), являющегося объектом (являющихся объектами) кадастровых работ.

4.2. К характеристикам земельного участка, определяемым в рамках проведения кадастровых работ, относятся:

1) адрес или местоположение;

2) категория земель;

3) вид (виды) разрешенного использования;

4) описание местоположения объекта недвижимости (границы земельного участка, положение на местности которых описывается плоскими прямоугольными координатами характерных точек в системе координат, установленной для ведения ЕГРН);

5) площадь и предельная погрешность ее определения;

6) предельные (минимальный и максимальный) размеры площади;

7) доступ к земельному участку;

8) объекты недвижимости, расположенные на земельном участке;

9) части земельного участка;

10) другие характеристики, подлежащие внесению в межевой план, в соответствии с утвержденными требованиями. *[27]*

4.3. При выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, не прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому

инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площадных характеристик земельного участка, пространственное описание местоположения его границ (в том числе его частей) и согласование местоположения границ. Определение остальных характеристик земельного участка осуществляется кадастровым инженером путем использования сведений документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленными заказчиками кадастровых работ (см. раздел 6 настоящего Стандарта).

4.4. При выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить пространственное описание местоположения его границ (в том числе провести процедуру согласования местоположения границ) и, при необходимости, площадь объекта недвижимости, кадастровый номер (или иной государственный учетный номер (инвентарный)) объекта недвижимости, расположенного в границах такого земельного участка. В некоторых случаях допускается дополнительно в межевом плане приводить иные характеристики земельного участка, содержащие новые для внесения в ЕГРН сведения (при наличии подтверждающих такое изменение документов). Такие сведения включается в раздел «Заключение кадастрового инженера».

4.5. Полученные кадастровым инженером в ходе проведения кадастровых работ характеристики земельного участка отражаются в межевом плане.

4.6. Работы по определению характеристик земельного участка подразделяются на камеральные и полевые.

4.7. В рамках осуществления полевых работ проводится определение координат характерных точек границ земельных участков. В зависимости от задания на проведение кадастровых работ, вида кадастровых работ также могут проводиться следующие мероприятия:

1) согласование местоположения границ земельных участков;

2) дополнительные линейные измерения границ земельных участков и их расположение относительно иных объектов природного или искусственного происхождения;

3) определение координат характерных точек границ объектов природного и искусственного происхождения;

4) сопоставление фактических и юридических границ земельного участка при обследовании земельного участка, при проведении камеральной обработки результатов полевых измерений в объеме, необходимом для подготовки межевого плана;

5) закрепление характерных точек границ земельных участков межевыми или иными знаками;

6) вынос границ земельного участка в натуру и другие.

4.8. В зависимости от задания на проведение кадастровых работ в рамках осуществления камеральных работ проводятся следующие виды работ:

1) обработка результатов определения координат характерных точек границ, в ходе которой определяется площадь земельного участка и осуществляется описание его местоположения;

2) определение иных характеристик земельного участка из документов, служащих основанием для подготовки межевого плана (см. раздел 6 настоящего Стандарта);

3) подготовка межевого плана.

4.9. Срок выполнения кадастровых работ в отношении земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства,

огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, не должен превышать трех рабочих дней (не считая срока, необходимого для согласования местоположения границ земельного участка). *[13, статья 36, части 7.1, 7.2]*

4.10. В случае необходимости обращения заказчика кадастровых работ в суд в целях разрешения земельного спора, признания права собственности на земельный участок в установленных границах в силу приобретательской давности и других, межевой план готовится на бумажном носителе. При этом такой межевой план в орган регистрации прав в целях последующего обращения в суд не предоставляется. *[37]*

5. Основные виды кадастровых работ, в результате проведения которых определяются или изменяются характеристики земельных участков

5.1. Перераспределение

5.1.1. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается (за исключением случая, когда в перераспределении участвует земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ). *[3, статья 11.7, пункт 1; статья 39.29, пункт 12]*

5.1.2. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок (за исключением случая, когда в перераспределении участвует земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ).

5.1.3. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка. *[3, статья 11.7, пункт 1, статья 39.29, пункт 12]*

5.1.4. При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. *[3, статья 11.7, пункт 2]*

5.1.5. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены пунктами 5.1.6 и 5.1.10 настоящего Стандарта. *[3, статья 11.7, пункт 3]*

5.1.6. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

1) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

2) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам,

органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу;

4) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. *[3, статья 39.27, пункт 1]*

5.1.7. В случаях, указанных в подпунктах 1–3 пункта 5.1.6 настоящего Стандарта, перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3 пункта 5.1.6 настоящего Стандарта. *[3, статья 39.27, пункт 2]*

5.1.8. В случае, указанном в подпункте 4 пункта 5.1.6 настоящего Стандарта, перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории. *[3, статья 39.27, пункт 2.1]*

5.1.9. В случае перераспределения земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и право распоряжения которыми принадлежит одному и тому же исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления, такое перераспределение осуществляется на основании решения соответствующего органа. *[3, статья 39.27, пункт 3]*

5.1.10. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, при условии что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для

собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. *[3, статья 39.28, пункт 1]*

Условие о предельных максимальных размерах образуемых земельных участков, указанное в подпунктах 2 и 3 настоящего пункта Стандарта, не препятствуют образованию земельного участка путем перераспределения, в результате которого площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, уменьшается при условии соблюдения требований глав I.1 и V.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Иными словами, при перераспределении земельного участка частной собственности и земель может образоваться один земельный участок с меньшей площадью, чем у исходного (часть площади земельного участка «уходит» в земли). *[30]*

5.1.11. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки. *[3, статья 39.28, пункт 2]*

5.1.12. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при

отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка. *[3, статья 39.28, пункт 3]*

5.1.13. Допускается перераспределение земель с земельным участком, находящимся в федеральной собственности. *[36]*

5.1.14. Перераспределение земельного участка, не являющегося многоконтурным и находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с образованием земельного участка, представляющего собой совокупность двух контуров (один из которых соответствует исходному земельному участку), между которыми расположены земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не участвовавшие в перераспределении, не допускается. *[35]*

5.2. Выдел земельного участка

5.2.1. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). *[3, статья 11.5, пункт 1]*

5.2.2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. *[1, статья 252, пункт 2]* При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом

изменившегося размера их долей в праве долевой собственности. *[3, статья 11.5, пункт 2]*

5.2.3. Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». *[3, статья 11.5, пункт 3]*

5.2.4. Допускается образование земельного участка путем выдела земельного участка, находящегося в долевой собственности, относящегося также к другим категориям земель, включая «земли населенных пунктов». При этом в данном случае выдел земельного участка осуществляется по общим правилам, то есть по соглашению между всеми участниками долевой собственности, а при отсутствии согласия между ними – по решению суда. *[33]*

5.2.5. Не допускается осуществлять выдел из земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в целях выдела в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме. *[2, статья 37, часть 4]*

5.3. Раздел земельного участка

5.3.1. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, когда исходный земельный участок сохраняется в измененных границах. *[3, статья 11.4, пункт 1]*

5.3.2. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на

все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. *[3, статья 11.4, пункты 2, 3]*

5.3.3. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества для собственных нужд либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах. *[3, статья 11.4, пункт 4]*

5.3.4. При разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах:

1) в случае если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». *[3, статья 11.4, пункт 6]*

5.3.5. Раздел земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, осуществляется в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. *[3, статья 11.4, пункт 7]*

5.4. Объединение земельных участков

5.4.1. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. *[3, статья 11.6, пункт 1]*

5.4.2. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. *[3, статья 11.6, пункт 2]*

5.4.3. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки. *[3, статья 11.6, пункт 3]*

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством. *[3, статья 11.6, пункт 4]*

5.4.4. Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному лицу. *[3, статья 11.6, пункт 5]*

5.4.5. Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон. *[3, статья 11.6, пункт 6]*

5.5. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

5.5.1. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, представляет собой процедуру по первичному формированию земельного участка, когда отсутствует исходный земельный участок.

5.5.2. Образование земельных участков из земель осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации. *[3, статья 11.3, пункт 1]*

5.5.3. Образование земельных участков из земель допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 5.5.4 Стандарта, за исключением случаев, установленных федеральными законами. *[3, статья 11.3, пункт 2]*

5.5.4. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного

участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений; *[3, статья 11.3, пункт 3, подпункт 4]*

2) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения; *[3, статья 11.3, пункт 3, подпункт 5]*

3) образование лесных участков в целях размещения линейных объектов. *[3, статья 11.3, пункт 2.1]*

5.5.5. Образование земельных участков из земель в целях их предоставления гражданам в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 N 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом. *[3, статья 11.3, пункт 4]*

5.5.6. В случае если образование земельного участка осуществляется в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории или проектом межевания территории, обязательным условием проведения кадастровых работ является наличие полевых работ, которые проводятся с учетом следующих особенностей:

1) полевые работы по определению на местности координат характерных точек образуемого земельного участка могут проводиться кадастровым инженером на этапе подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если

кадастровый инженер (или юридическое лицо, работником которого он является) осуществляет полный цикл работ от подготовки схемы расположения (включая проведение полевых работ) до подготовки межевого плана;

2) в случае если кадастровый инженер использует проект межевания территории или схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, изготовленную иным лицом или организацией, то ему необходимо осуществить выезд на местность и проверить местоположение границ формируемого земельного участка (в том числе осуществить вынос границ в натуру по имеющимся координатам) на предмет соотносимости проектных границ, указанных в документах, с объектами естественного или природного происхождения, находящимися в месте расположения земельного участка, отсутствия объектов недвижимости третьих лиц, которые могут являться препятствием для образования такого земельного участка, и иных условий, препятствующих проведению кадастровых работ (наличие иных земельных участков, дорог, проездов на месте формируемого участка и так далее).

5.6. Уточнение местоположения границ земельного участка

5.6.1. Уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

– в ЕГРН отсутствует описание местоположения границ таких земельных участков;

– содержащееся в ЕГРН описание местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона N 218-ФЗ;

– описание местоположения границ земельного участка соответствует требованиям к точности и методам определения координат характерных

точек границ земельного участка, но подготовлено в системе координат, отличной от системы координат, в которой осуществляется ведение ЕГРН;

– в отношении характерной точки, являющейся общей для двух и более земельных участков, в ЕГРН указаны различные значения координат;

– наличия реестровой ошибки (например, сведения ЕГРН о местоположении границ земельных участков не соответствуют документу, определяющему местоположение таких границ, или фактическому местоположению таких границ на местности при отсутствии земельных споров или правонарушений в сфере земельных отношений);

– по решению суда. *[17, статья 43, часть 1, статья 61, часть 3; 27, пункт 59]*

5.6.2. Местоположение границ земельного участка при их уточнении определяется:

– исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (за исключением выписки из ЕГРН);

– исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок);

– в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать лет и более (при отсутствии документов о правах или отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка).

Таким образом, местоположение границ земельного участка при их уточнении должно определяться соответствующими документами или при отсутствии таковых – их существованием на местности пятнадцать и более лет.

[17, статья 43, часть 1.1]

5.6.3. В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

– описание конкретных объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов (например, автомобильная дорога М-4 «Дон», кирпичное ограждение жилого дома, расположенного по адресу: _____, стена здания магазина, расположенного по адресу: _____) или объектов природного происхождения (например, вид и наименование таких объектов – по южной стороне оврага «Крутой», по северной стороне урочища «Половинка»), если местоположение уточненных границ земельного участка совпадает с местоположением границ таких объектов. В случае невозможности подготовки такого обоснования, например в отношении границ лесных участков или земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения, обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в раздел «Заключение кадастрового инженера» не включается;

– сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 01.01.2019, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка);

– обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу, путем указания обстоятельств, наличие которых привело к возникновению ошибки в описании местоположения границ земельных участков, – в случае выявления при выполнении кадастровых работ ошибки в описании местоположения

границ земельного участка – объекта кадастровых работ или смежных и (или) не смежных с ним земельных участков;

– предложения по устранению выявленных несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ смежных (несмежных) земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств (в том числе несовпадений, пересечений и (или) разрывов между границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, а также пересечений с границами земельных участков, разрывов между границами земельных участков, если исходя из фактического местоположения границ такие земельные участки являются смежными, несоответствия площади земельного участка местоположению его границ в виде списка координат, пересечения или наличия общих частей границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который по результатам обследования на местности не является смежным с объектом кадастровых работ, и других несоответствий или ошибок). *[27, пункт 69]*

5.6.4. В качестве обоснования наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена информация, подтверждающая несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка документам, являющимся согласно части 1.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ и пункту 24 Требований основанием для определения их местоположения при уточнении, а в случае отсутствия таких документов должно быть приведено обоснование несоответствия местоположения таких границ границам земельного участка, существующим на местности пятнадцать и более лет, в том числе должна быть приведена информация об объектах искусственного происхождения, которыми закреплены на местности фактические границы земельного участка, из каких источников получена информация о том, что они существуют на местности пятнадцать и

более лет, при этом указание, например, на то, что подобная информация получена «со слов заказчика», не является достаточным обоснованием.

5.6.5. Если при осуществлении кадастровых работ и последующего государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 01.01.2016 и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для выполнения кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка. *[17, статья 60.2, часть 1]*

5.6.6. Действующее законодательство не препятствует осуществлению учетных действий в отношении земельного участка, являвшегося объектом кадастровых работ, в связи с уточнением местоположения его границ, в том числе в связи с одновременным уточнением местоположения границ смежного земельного участка, в записях ЕГРН о котором содержатся сведения об аресте или залоге как мере пресечения, в порядке, установленном статьей 43 Закона N 218-ФЗ, при соблюдении установленных законом условий (например, наличие личной подписи в акте согласования местоположения границ, либо, при ее отсутствии, наличие вступившего в законную силу решения суда, устанавливающего соответствующее местоположение границ). *[38]*

5.6.7. Уточнение местоположения границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки проводится по алгоритму, указанному в Таблице 1.

Таблица 1. Алгоритм исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков

N п/п	***Этапность проведения работ***	***Содержание этапа***
1	**Выбор метода и методики исправления ошибки**	На основе: ➢ анализа законодательных норм, действовавших в период образования объекта; ➢ полученной первичной информации об объекте работ и выявленных нарушениях (ошибках).
2	**Сбор, систематизация и анализ архивной информации об объекте работ**	➢ Запросы землеустроительных дел в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, в ППК «Роскадастр»; ➢ запросы документов, на основании которых сведения об объекте внесены в ЕГРН в ППК «Роскадастр»; ➢ запросы документов, имеющихся у правообладателей объектов, в том числе архивных; ➢ запросы в архивы органов местного самоуправления, органов исполнительной власти о наличии документации в отношении объекта работ; ➢ запросы в фонды пространственных данных, в том числе в органы архитектуры, с целью получения архивных и актуальных картографических материалов, ортофотопланов, а также проектных решений в отношении объекта работ (при наличии); ➢ запросы картографической информации у уполномоченных служб и ведомств (лесные планшеты, материалы Водного фонда и так далее); ➢ изучение территории посредством информации, размещенной в сети «Интернет» (Yandex-карты, Google-карты с анализом периода фотосъемки); ➢ получение иной, значимой для результата исправления ошибки, информации (например, запрос технических паспортов в органах технической инвентаризации с целью ознакомления с ситуационным планом земельного участка и объектами, входящими в инвентарное дело).
3	**Исправление ошибки**	➢ Выполнение геодезических работ в полном соответствии с требованиями инструктивно-нормативной базы и стандартами в области геодезии; ➢ изготовление актуальной, подготовленной по результатам выполненных геодезических измерений картографической информации, отражающей суть выявленной ошибки и результат ее исправления (компиляция архивной и актуальной информации); ➢ согласование местоположения границ, выполненное в полном соответствии с требованиями Закона N 221-ФЗ; ➢ подготовка межевого плана в полном соответствии с требованиями, установленными регулятором.

N n/n	*Этапность проведения работ*	*Содержание этапа*
4	**Подготовка заключения кадастрового инженера как главнейшего раздела межевого плана, играющего решающую роль при принятии решения об исправлении ошибки**	➢ Обязательный раздел для включения в межевой план (зависит от вида работ); ➢ раздел оформляется в виде связного текста; ➢ содержит полное, исчерпывающее, доказательное обоснование выявленной ошибки и предложенных путей ее решения; ➢ в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

5.6.8. При оформлении «Заключения кадастрового инженера» кадастровый инженер должен обеспечивать соблюдение следующих принципов:

1) текст раздела должен быть связный, лаконичный, краткий, логический, понятный для читателя, должен содержать полное, исчерпывающее и доказательное обоснование выявленной ошибки, содержать выводы и предложения путей ее исправления;

2) текст должен иметь обоснования и мотивировку выполнения работ, должен содержать анализ и оценку сложившейся ситуации, аргументацию, в том числе изученность нормативной базы, применяемой во время образования объекта и допущения ошибки (на правила образования объекта влияют нормы законодательства, действовавшие во время образования объекта, то есть в какой-то временной интервал действовал определенный нормативный акт, его нормы и определили качественные и количественные характеристики объекта);

3) наличие выявленной и фиксируемой в заключении геодезической ошибки в ранее выполненных работах должно быть подкреплено обоснованием, в чем данная ошибка заключалась, на каком этапе была

допущена исполнителем (например, нарушены требования при проложении тахеометрического хода (не соблюдены требования к длине сторон хода, использовано менее трех исходных пунктов, неверное определение координат пунктов опорно-межевой сети и так далее)). Данное обоснование осуществляется на основании предварительного изучения и анализа документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН (землеустроительного дела, описания местоположения границ, межевого плана и так далее);

4) не допустим вывод о наличии реестровой ошибки лишь по причине несоответствия фактических и юридических границ земельного участка (в данном случае забор, ограждающий земельный участок, мог быть поставлен не в соответствии со сведениями ЕГРН (ГКН). В рассматриваемом случае необходимо документальное подтверждение существования фактических границ на местности на момент проведения предыдущих работ по межеванию земель, которые признаются кадастровым инженером выполненными с ошибками.

Примеры «Заключений кадастрового инженера» в случае проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка, а также в случае необходимости исправления выявленной реестровой ошибки органом регистрации прав приведены в Приложении В, Г настоящего Стандарта.

5.6.9. В качестве примера обоснования наличия реестровой ошибки, заключающейся в пересечении границ земельного участка и границ населенного пункта (муниципального образования, территориальных зон), может являться точность определения границ населенных пунктов.

Согласно *[23]* точность аналоговых карт составляет двенадцать десятитысячных, то есть по отношению к масштабу 1:10 000, погрешность может составлять до двенадцати метров. Все обоснования отсутствия

пересечений границ земельного участка и границ населенного пункта находятся в рамках математического обоснования точности картографического материала, посредством которого данные границы населенного пункта устанавливались. Если в Описании границ населенного пункта указана точность, например, 5 м, при этом из текста документа следует, что использована карта масштаба 1:10 000, можно делать однозначный вывод об ошибочной точности описания и указывать в заключении кадастрового инженера координаты, по которым предлагается часть границы исправить. Исправления допускаются только в отношении пересечения с земельным участком, границу которого кадастровый инженер обосновывает.

6. Документы – основания для указания характеристик земельного участка в межевом плане и подготовки межевого плана

6.1. В качестве обязательных исходных данных при проведении кадастровых работ по подготовке межевого плана выступают сведения ЕГРН.

6.2. Использование сведений ЕГРН об определенных объектах недвижимости и территории зависит от задания на проведение кадастровых работ, вида кадастровых работ и условий их осуществления.

6.3. В общих случаях при подготовке межевого плана используются следующие сведения ЕГРН: *[27, пункт 21]*

1) выписка из ЕГРН о земельном участке в случае проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, исправлению реестровой ошибки в местоположении его границ, по образованию земельных участков путем преобразования исходных, сведения о которых содержатся в ЕГРН, а также по образованию (уточнению) частей земельных участков;

2) выписка из ЕГРН о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства в случае, если работы проводятся в отношении земельного участка, в границах которого расположены указанные объекты недвижимости;

3) кадастровый план территории, в границах которой расположен земельный участок (в случае раздела, объединения или перераспределения земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, может не использоваться).

6.4. При определении характеристик земельного участка и подготовки межевого плана кадастровым инженером используется совокупность установленных действующим законодательством документов, которая зависит от вида кадастровых работ, правового режима и иных характеристик земельных участков – объектов кадастровых работ.

6.5. В случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков для подготовки межевого плана используются градостроительные регламенты (правила землепользования и застройки) в целях определения предельных размеров земельных участков (если они установлены и (или) распространяются в отношении таких земельных участков). *[3, статья 11.9, пункт 1]*

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Такое согласие **не требуется** в следующих случаях:

– образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

– образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

– образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

– образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 01.01.2007 в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны;

– образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации; *(применяется в случаях, если решение о сносе самовольной постройки принято в соответствии с ГК РФ до 04.08.2018 и самовольная постройка не была снесена в установленный этим решением срок)*

– образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если иное не предусмотрено договором залога. *(Применяется к правоотношениям, возникшим до 27.06.2019) [3, статья 11.2, пункт 4]*

6.6. Документы, используемые при подготовке межевого плана и дополняемые перечень, указанный в пункте 6.5 Стандарта, исходя из специфики работ представлены в Таблице 2.

Таблица 2. Документы, используемые при подготовке межевого плана, исходя из специфики работ

N п/п	***Вид кадастровых работ***	***Документы, используемые для подготовки межевого плана***
1.	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Один из следующих документов: 1) проект межевания территории; 2) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при отсутствии утвержденного проекта межевания территории); 3) проектная документация лесных участков. *[3, статья 11.3, пункты 1, 2]* Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории; 2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; 3) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления

N п/п	*Вид кадастровых работ*	*Документы, используемые для подготовки межевого плана*
		собственникам расположенных на нем зданий, сооружений; (применяются к правоотношениям, возникшим до 27.06.2019) 4) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения; 5) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; 6) образование лесных участков в целях размещения линейных объектов. *[3, статья 11.3, пункт 2.1]*
2.	Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам	Соглашение между собственниками об образовании земельного участка. *Исключение:* выдел земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». *[3, статья 11.2, пункт 5]*
3.	Выдел земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	1) Проект межевания земельных участков; 2) решение общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей; 3) документы, подтверждающие согласование проекта межевания земельного участка *в случае, если решение, указанное в пункте 2, отсутствует*; *[27, пункт 23]* 4) Закон субъекта Российской Федерации об установлении минимальных размеров образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; *[8, статья 4, пункт 1]* 5) проекты перераспределения

N п/п	*Вид кадастровых работ*	*Документы, используемые для подготовки межевого плана*
		сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения.
4.	Кадастровые работы в отношении земельных участков, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности	В установленных законодательством Российской Федерации случаях сведения могут быть указаны в межевом плане на основании декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 5 статьи 70 Закона N 218-ФЗ.

6.7. К документам, используемым при подготовке межевого плана в случае выполнения кадастровых работ по уточнению описания местоположения границ земельного участка, относятся следующие:

1) правоудостоверяющие документы на земельный участок;

2) документы, определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании;

3) выписки из ЕГРН о смежных земельных участках;

4) документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков:

– карты (планы), фотокарты (фотопланы), содержащиеся в государственных фондах пространственных данных или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, на которых отображены природные объекты или объекты искусственного происхождения, с помощью которых закреплены уточняемые границы земельного участка в интересующий период времени;

– планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

– землеустроительная документация, содержащаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

– ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившиеся по состоянию на 01.01.2013 в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

– иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков; *[27, пункт 22]*

5) правила землепользования и застройки (градостроительные регламенты) в целях определения предельных размеров земельных участков. *[3, статья 11.9, пункт 1]*

6.8. Для установления характеристик земельного участка и подготовки межевого плана могут также использоваться:

1) сведения единой электронной картографической основы;

2) картографические материалы государственных фондов пространственных данных;

3) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства; *[27, пункт 21]*

5) утвержденные в установленном законодательством Российской Федерации порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;

6) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

7) документация о территории объекта культурного наследия;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы.

7. Требования к характеристикам земельного участка

7.1. Площадь образуемого или измененного земельного участка, в отношении которого установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры, должна соответствовать таким размерам, за исключением случаев, предусмотренных законом. *[3, статья 11.9, пункты 1, 2; 17, статья 26, часть 1, пункт 28]*

7.2. Границы земельного участка не должны пересекать границы объектов, указанных в Таблице 3. *[3, статья 11.9, пункты 3, 7; 17, статья 22, часть 11]*

Таблица 3. Объекты, с которыми не допускается пересечение границ земельных участков

N n/n	***Не допускается пересечение границ земельных участков с границами:***	***Исключения***
1.	муниципального образования	Если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.
2.	населенного пункта	Если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.
3.	территориальной зоны	1) Образование земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов; 2) выявление воспроизведенной в ЕГРН ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.

N n/n	***Не допускается пересечение границ земельных участков с границами:***	***Исключения***
4.	лесничества	1) Образование земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов; 2) случаи, предусмотренные статьей 60.2 Закона N 218-ФЗ.

Под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны. *[17, статья 22, часть 11]*

7.3. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. *[3, статья 11.9, пункт 4]*

7.4. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков

обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. *[3, статья 11.9, пункт 5]*

7.5. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами. *[3, статья 11.9, пункт 6]*

8. Характеристики земельного участка и порядок их определения

8.1. Границы земельного участка

8.1.1. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. *[17, статья 22, часть 8]*

8.1.2. Положение на местности характерных точек границ земельного участка описывается плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения ЕГРН. *[23, Приложение 1, пункт 2]*

8.1.3. При выполнении кадастровых работ кадастровый инженер определяет местоположение границ земельного участка в соответствии со следующим порядком действий:

1) определение места расположения земельного участка, исходя из содержания документов об адресе земельного участка и имеющегося описания его границ;

2) выбор метода определения координат характерных точек границ земельного участка;

3) проведение геодезических измерений на местности с целью установления фактической границы земельного участка, идентифицируемой на местности объектами искусственного (например, забором) или природного происхождения (например, границы сельскохозяйственных угодий, оврага и так далее), за исключением случая определения местоположения границ картометрическим, аналитическим и фотограмметрическим методом;

4) обработка результатов определения координат: получение координат характерных точек фактической границы земельного участка;

5) соотнесение фактической границы земельного участка:

– с юридической границей (при ее наличии в случае, например, исправления реестровой ошибки);

– с границами смежных земельных участков по сведениям ЕГРН;

– с границами, конфигурацией и площадью земельного участка в соответствии со сведениями документов, на основании которых готовится межевой план (см. раздел 6 настоящего Стандарта);

6) определение итоговых координат характерных точек границ земельного участка, которые подлежат отображению в межевом плане.

8.1.4. Определение места расположения земельного участка, указанное в подпункте 1 пункта 8.1.3 настоящего Стандарта, осуществляется в целях предварительного определения территории проведения кадастровых работ, ее геодезического обеспечения, а также планирования выезда для проведения полевых работ в отношении земельного участка.

8.1.5. Выбор метода определения координат характерных точек границ земельного участка зависит от категории земель и вида разрешенного использования, к которым относится земельный участок, от точности определения координат, которую необходимо обеспечить при проведении

кадастровых работ, от геодезического обеспечения местности и наличия в ЕГРН сведений о местоположении границ исходных и смежных земельных участков.

Координаты характерных точек могут определяться следующими методами:

1) геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений));

4) фотограмметрический метод;

5) картометрический метод;

6) аналитический метод.

8.1.6. В целях установления фактической границы земельного участка непосредственно на местности кадастровый инженер использует геодезический метод, метод спутниковых геодезических измерений или комбинированный метод.

В случае если часть границы земельного участка на местности идентифицируется:

1) забором или ограждением толщиной до 0,20 м, то граница (часть границы) земельного участка определяется по оси данных объектов, а характерная точка определяется по центру опоры (столба, трубы и так далее);

2) забором толщиной более 0,20 м, то:

– часть границы земельного участка, являющейся фасадной, определяется по внешней границе такого забора или ограждения (чтобы они располагались в границах земельного участка);

– часть границ земельного участка, являющейся общей с другим смежным земельным участком, определяется по оси или по одной из границ забора в зависимости от того, кому принадлежит такой забор;

3) конструктивными элементами здания или сооружения, то границы (часть границы) земельного участка определяются с учетом границ таких конструктивных элементов здания или сооружения (стена, цоколь, отмостка, свес крыши, угол здания и так далее). Выступы стен и иные строительные конструкции размером менее 0,10 м не учитываются. В качестве характерных точек границ земельного участка также могут выступать места стыковки стен здания, сооружения и ограждения земельного участка;

4) границами сельскохозяйственных угодий, оврагов, лесопосадок и так далее, то граница (часть границы) земельного участка определяется по границам таких природных объектов.

Если на местности отсутствуют объекты природного или искусственного происхождения, позволяющие визуально определить границу земельного участка, кадастровым инженером исходя из содержания документов о правах на земельный участок, об образовании земельного участка и иных документов, содержащих сведения о границах земельного участка, определяется на местности прохождение границ земельного участка. Характерные точки границ земельного участка при этом закрепляются временными или долговременными межевыми знаками.

8.1.7. После обработки результатов геодезических измерений кадастровый инженер получает координаты характерных точек фактической границы земельного участка.

Посредством специализированного программного обеспечения кадастровый инженер соотносит полученные фактические границы земельного участка с границами смежных земельных участков по сведениям ЕГРН.

В случае расхождения в пределах удвоенной величины средней квадратической погрешности координат общих характерных точек или общих частей границ объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков за окончательное значение координат характерных точек или частей

границ принимаются те сведения, которые внесены в ЕГРН (характерные точки границ объекта кадастровых работ, которые соответствуют характерным точкам смежного земельного участка, должны иметь значение координат, которые указаны в отношении смежного участка в ЕГРН). В ином случае кадастровый инженер проводит анализ несоответствия указанных координат или частей границ на предмет наличия реестровой ошибки в определении координат характерных точек смежного земельного участка либо допущенной им в рамках геодезических измерений ошибок.

Выявленная реестровая ошибка в местоположении границ смежного земельного участка может быть устранена одним из следующих способов:

1) в рамках проведения кадастровых работ в отношении основного земельного участка – объекта кадастровых работ с корректировкой соответствующей общей части границы, которая является одновременно частью границ смежного земельного участка (требуется подпись заинтересованного лица в Акте согласования границ);

2) в рамках проведения отдельных кадастровых работ в отношении смежного земельного участка (в данном случае требуется согласие смежного землепользователя и дополнительная оплата соответствующих работ);

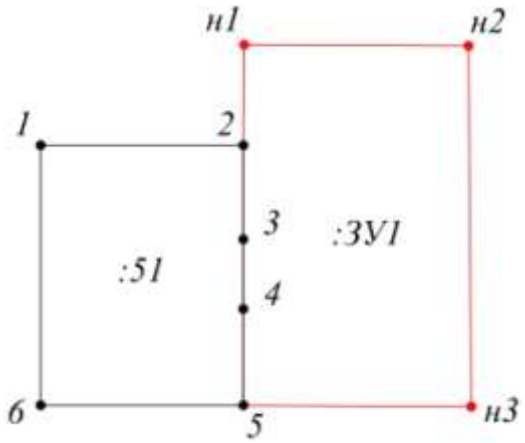
3) органом регистрации прав в порядке, предусмотренном частями 6–7.4 статьи 61 Закона N 218-ФЗ;

4) в судебном порядке.

Если выявлено расхождение общих характерных точек или общих частей границ объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков за пределами установленных допусков, обусловленного допущенной при проведении геодезических измерений ошибки, кадастровый инженер проводит повторные измерения на местности.

8.1.8. При формировании границ земельного участка должны соблюдаться правила обеспечения топологической соотносимости границ со сведениями ЕГРН:

1) в случае если часть формируемой границы земельного участка совпадает с границей (частью границ) смежного земельного участка (сведения о местоположении которой имеются в ЕГРН и не требуют уточнения), то в формируемой границе земельного участка общие характерные точки должны иметь те же координаты, что содержатся в ЕГРН (Рис. 1);



КАТАЛОГ КООРДИНАТ
характерных точек границ земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Примечание
	X	Y	
н1	490 235,41	2 227 573,04	
н2	490 235,30	2 227 596,09	
н3	490 198,25	2 227 596,37	
5	490 198,40	2 227 572,97	По сведениям ЕГРН
4	490 208,28	2 227 572,95	
3	490 215,43	2 227 572,95	
2	490 225,09	2 227 572,97	
н1	490 235,41	2 227 573,04	

Рис. 1. Формирование границ образуемого земельного участка в случае совпадения с границами смежного участка по сведениям ЕГРН

2) в случае если новая характерная точка формируемой границы располагается в створе границы смежного земельного участка (сведения о местоположении которой содержатся в ЕГРН), то ее координаты выбираются

таким образом, чтобы она располагалась на расстоянии не более 0,01 м за границами смежного земельного участка (Рис. 2);

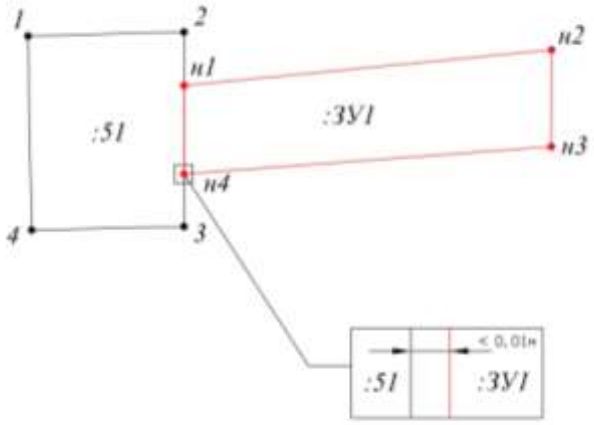


Рис. 2. Формирование границ образуемого земельного участка, расположенных в створе границ земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

3) в случае если новая характерная точка формируемой границы располагается в створе границы исходного или измененного земельного участка, то ее координаты выбираются таким образом, чтобы она располагалась на расстоянии не более 0,01 м внутрь границ исходного земельного участка (Рис. 3).

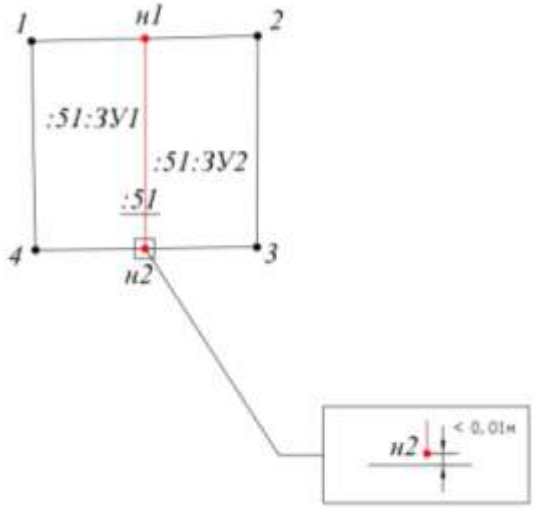


Рис. 3. Формирование границ образуемого земельного участка в створе границ исходного земельного участка

8.1.9. Полученные итоговые координаты характерных точек границ земельного участка должны обеспечивать конфигурацию, площадь уточняемого или образуемого участка, соотносимые с конфигурацией и площадью, указанными в документах, на основании которых готовится межевой план, а также соответствовать адресу (местоположению) объекта недвижимости (см. раздел 6 настоящего Стандарта). *[17, статья 43, часть 1.1]*

При уточнении местоположения границ земельного участка допускается изменение площади такого земельного участка относительно площади, указанной в ЕГРН, в сторону:

– увеличения на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину не более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ); *[17, статья 26, часть 1, пункт 32]*

– уменьшения площади относительно площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на десять процентов, в рамках проведения комплексных кадастровых работ, за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ. *[17, статья 26, часть 1, пункт 32.1]*

8.1.10. В случае если местоположение отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в использованных при выполнении кадастровых работ картографических материалах, то в межевом плане указываются сведения о таких природных объектах

(например, вид и при наличии наименование таких объектов – по северной стороне оврага «Крутой», по южной стороне урочища «Гора святой Марии») и (или) объектах искусственного происхождения, в том числе линейных объектах (например, вид и наименование объекта – автомобильная дорога М-4 «Дон»), уточняющие описание отдельных частей границ земельного участка. *[27, пункт 46]*

8.1.11. В случае если это предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ или иным документом, на основании которого выполняются кадастровые работы, характерные точки границ земельных участков, определенные геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным методом, закрепляются межевыми или иными знаками.

Сведения о закреплении характерных точек границ земельных участков долговременными объектами (например, межевой знак, угол здания, забора и так далее) отражаются в межевом плане. *[27, пункт 45; 23, Приложение 1, пункт 4]*

8.1.12. Допускается закрепление границы земельного участка межевыми знаками в виде естественных или искусственных предметов, обеспечивающих закрепление характерной точки границы на период проведения работ (временный межевой знак), или в виде искусственного предмета, закрепленного в земле или твердом покрытии и обеспечивающего постоянство местоположения на местности характерной точки границы земельного участка после проведения кадастровых работ (долговременный межевой знак).

Необходимость установления долговременных межевых знаков определяет заказчик кадастровых работ. Он же выбирает вид межевого знака и материалы для его изготовления из числа рекомендуемых кадастровым инженером.

8.1.13. При установке межевые знаки размещают на всех характерных точках границы земельного участка. Части границы, совпадающие с объектами природного или искусственного происхождения, могут не закрепляться межевыми знаками.

8.1.14. В качестве долговременных межевых знаков могут использоваться:

– деревянные колья высотой 75–80 см, диаметром 5–7 см;

– железные штыри и трубы, забитые в грунт на 0,4–0,6 м;

– межевые знаки, предусмотренные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 31.12.2009 N 582 «Об утверждении типов межевых знаков и порядка их установки (закладки)»;

– иные предметы естественного или искусственного происхождения, обеспечивающие постоянство местоположения на местности характерной точки границы земельного участка после проведения кадастровых работ.

8.1.15. При установке межевой знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки.

8.1.16. Дополнительные требования к внешнему оформлению межевого знака могут устанавливаться в соответствии с договором подряда на выполнение кадастровых работ.

8.2. Согласование местоположения границ

8.2.1. Случаи согласования местоположения границ

8.2.1.1. Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами в следующих случаях:

1) если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы;

2) если уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. *[13, статья 39, часть 1]*

8.2.1.2. Предметом согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка (в том числе одной характерной точки границы смежного земельного участка). *[13, статья 39, часть 2; 27, пункт 86]*

Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе. *[13, статья 39, часть 2]*

8.2.1.3. Отсутствует необходимость согласования местоположения границ земельных участков в случае, если смежными с земельным участком являются «земли».

В случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ смежного земельного участка или в связи с выполнением кадастровых работ уточняется местоположение отдельных частей границ смежного земельного участка, описание местоположения границ которого (в том числе при наличии координат характерных точек границ такого участка) не соответствуют установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (часть 1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ), или необходимо внесение изменения в такую общую границу (часть 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ), согласование местоположения таких частей границ земельных участков является обязательным. *[17, статья 43, части 2, 2.1]*

Если в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границ и (или) площади смежных с ним земельных участков (если описание местоположения их границ соответствует установленным в требованиям), то в данном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в Акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Данные правила применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка. *[17, статья 43, часть 2]*

При уточнении границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков (в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) в случае, предусмотренном частью 2.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в Акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. *[17, статья 43, часть 2.1]*

8.2.2. Лица, уполномоченные на участие в согласовании границ

8.2.2.1. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной

собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет). *[13, статья 39, часть 3]*

Согласование границ земельного участка осуществляется с лицами, обладающими правами на земельные участки, указанными в настоящем пункте на дату проведения согласования.

8.2.2.2. От имени указанных выше лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на:

1) нотариально удостоверенной доверенности;

2) указании федерального закона;

3) акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. *[13, статья 39, часть 4]*

8.2.2.3. От имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в

состав общего имущества указанных собственников). *[13, статья 39, часть 4]*

8.2.2.4. От имени собственников долей в праве общей собственности вправе участвовать представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный на такое согласование решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц). *[13, статья 39, часть 4]*

8.2.2.5. От имени членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества вправе участвовать их представитель, уполномоченный на такое согласование решением общего собрания членов данного товарищества (если соответствующий смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и является имуществом общего пользования товарищества). *[13, статья 39, часть 4]*

8.2.2.6. В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется. *[13, статья 39, часть 4]*

8.2.2.7. В случаях, предусмотренных федеральным законом, в согласовании местоположения границ земельных участков, предназначенных для размещения автомобильных дорог общего пользования федерального значения, от своего имени вправе участвовать Государственная компания «Российские автомобильные дороги». *[13, статья 39, часть 4.1]*

8.2.2.8. Границы земельных участков, образуемых при безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации либо муниципальную собственность, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления муниципального образования, в собственность которых подлежит безвозмездной передаче указанное имущество. При этом границы земельного участка считаются согласованными при наличии письма органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органа местного самоуправления муниципального образования о согласовании границ земельного участка с приложением согласованного проекта границ земельного участка. *[13, статья 39, часть 4.2]*

8.2.3. Способы согласования местоположения границ

8.2.3.1. Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ *с установлением границ* земельных участков на местности или *без установления границ* земельных участков на местности. *[13, статья 39, часть 5]*

8.2.3.2. Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности, за исключением следующих случаев:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в ЕГРН, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения. *[13, статья 39, части 5, 6]*

8.2.3.3. Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством *проведения собрания* заинтересованных лиц или согласования *в индивидуальном порядке* с заинтересованным лицом. *[13, статья 39, часть 7]*

8.2.3.4. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами. *[13, статья 39, часть 7]*

8.2.3.5. При согласовании местоположения границ (частей границ) земельных участков с заинтересованными лицами в индивидуальном порядке допускается осуществлять такое согласование в электронном виде при условии наличия усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц – участников согласования местоположения границ определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется. *[13, статья 39, часть 7]*

8.2.4. Способы извещения заинтересованных лиц

8.2.4.1. В случае согласования границ посредством проведения собрания извещение о проведении такого собрания может быть доведено до заинтересованных лиц любым из указанных способов путем:

1) вручения данным лицам или их представителям под расписку;

2) направления по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в ЕГРН);

3) опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. *[13, статья 39, часть 8]*

8.2.4.2. Опубликование извещения о проведении собрания допускается только в следующих случаях:

1) в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и относится к имуществу общего пользования либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками. *[13, статья 39, часть 8]*

Заинтересованные лица, сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе которых внесены в ЕГРН, должны быть уведомлены о

проведении собрания заинтересованных лиц путем вручения или направления извещения о проведении собрания о согласовании границ по таким адресам вне зависимости от опубликования такого извещения.

8.2.5. Особенности оформления почтового отправления

8.2.5.1. Извещение о проведении собрания о согласовании границ может быть доведено до заинтересованных лиц путем направления по их почтовым адресам почтового отправления с уведомлением о вручении.

8.2.5.2. Почтовое отправление с уведомлением о вручении представляет собой почтовое отправление, при подаче которого кадастровый инженер поручает оператору почтовой связи сообщить ему или указанному им лицу, когда и кому вручено почтовое отправление.

8.2.5.3. По способу обработки почтовые отправления с уведомлением о вручении относятся к регистрируемым, то есть они принимаются от отправителя с выдачей ему квитанции и вручаются адресату (его законному представителю) с распиской в получении.

8.2.5.4. На почтовых отправлениях отправителем указываются точные адреса отправителя и адресата. Адрес адресата пишется в правой нижней части почтового отправления, а адрес отправителя – в левой верхней части. Адрес пишется четко и без исправлений, в нем не должно быть знаков, не относящихся к адресу, и сокращенных названий.

8.2.5.5. Реквизиты адреса на почтовых отправлениях пишутся в следующем порядке:

а) для юридического лица – полное или сокращенное наименование (при наличии), для гражданина – фамилия, имя, отчество (при наличии);

б) название улицы, номер дома, номер квартиры;

в) название населенного пункта (города, поселка и тому подобное);

г) название района;

д) название республики, края, области, автономного округа (области);

е) название страны (для международных почтовых отправлений);

ж) почтовый индекс.

8.2.5.6. Регистрируемые почтовые отправления принимаются в объектах почтовой связи с обязательным указанием адреса отправителя. При приеме регистрируемого почтового отправления отправителю выдается квитанция.

Вручение регистрируемых почтовых отправлений осуществляется при предъявлении документов, удостоверяющих личность. Не полученные адресатами (их законными представителями) регистрируемые почтовые отправления возвращаются отправителям за их счет по обратному адресу, если иное не предусмотрено договором между оператором почтовой связи и пользователем.

8.2.5.7. Почтовое отправление возвращается по обратному адресу:

а) по заявлению отправителя;

б) при отказе адресата (его законного представителя) от его получения;

в) при отсутствии адресата по указанному адресу;

г) при невозможности прочтения адреса адресата;

д) при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи.

8.2.5.8. До выдачи адресату (его законному представителю) регистрируемого почтового отправления кадастровый инженер имеет право на основании своего письменного заявления:

а) распорядиться о возврате его почтового отправления;

б) распорядиться о выдаче почтового отправления другому лицу и по другому адресу или о доставке его тому же адресату, но по другому адресу.

8.2.5.9. Отправитель имеет право получить обратно регистрируемые почтовые отправления, еще не отправленные по назначению.

8.2.5.10. Адресат (его законный представитель) имеет право отказаться от поступившего в его адрес почтового отправления или почтового перевода,

сделав отметку об этом на почтовом отправлении или извещении. Если адресат (его законный представитель) отказывается сделать такую отметку, ее делает почтовый работник.

8.2.6. Особенности опубликования извещения о согласовании границ

8.2.6.1. Одним из способов извещения о предстоящем собрании о согласовании местоположения границ земельных участков предусмотрено его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Порядок опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов устанавливается уставом муниципального образования и должен обеспечивать возможность ознакомления с ними граждан, за исключением муниципальных правовых актов или их отдельных положений, содержащих сведения, распространение которых ограничено федеральным законом.

8.2.6.2. Опубликование муниципальных правовых актов осуществляется, как правило, в печатном средстве массовой информации, учреждаемом органами местного самоуправления.

8.2.6.3. Опубликование извещения о предстоящем собрании о согласовании границ в указанном выше печатном издании осуществляется на основании направленной заблаговременно заявке о включении в определенный номер периодического издания объявления о согласовании границ, текста объявления и документа, подтверждающего оплату за оказание данных услуг. Отдельными печатными изданиями могут устанавливаться иные требования для опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

8.2.6.4. Требования к содержанию извещения о проведения согласования отражены в *[28]*.

8.2.7. Проведение процедуры согласования границ

8.2.7.1. При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности). *[13, статья 39, часть 11]*

8.2.7.2. При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру:

1) документы, удостоверяющие личность;

2) документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, если в согласовании границ участвуют такие лица;

3) документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН). *[13, статья 39, часть 12]*

8.2.7.3. В соответствии с требованиями действующего законодательства документами, удостоверяющими личность, могут быть следующие документы:

1) паспорт гражданина Российской Федерации или иностранного государства;

2) временное удостоверение личности гражданина Российской Федерации (на срок оформления паспорта гражданина РФ);

3) свидетельство о рождении (для лиц, не достигших 14 лет);

4) иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации или признаваемые в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документов, удостоверяющих личность.

8.2.8. Основы профессионального поведения кадастрового инженера при согласовании границ

8.2.8.1. Проведение процедуры согласования границ должно осуществляться в соответствии с требованиями действующего законодательства. Кадастровый инженер и участники согласовательного процесса должны соблюдать законные права всех лиц, задействованных в согласовании границ, и относиться друг к другу уважительным образом.

8.2.8.2. При установлении местоположения границ земельного участка кадастровый инженер должен проявлять независимость, объективность, максимально всесторонне, полно изучать и учитывать сведения документов, содержащих описание границ землепользований.

8.2.8.3. При согласовании границ кадастровый инженер обязан помнить о равноправии интересов и законных прав смежных землепользователей. Несмотря на то, что действия кадастрового инженера возникают на основании заключенного договора подряда, он не должен поддаваться влиянию и воздействию со стороны заказчика работ и других лиц, заинтересованных в исходе дела. Кадастровый инженер должен отображать границы уточняемого земельного участка в межевом плане исходя из произведенных натурных обмеров (за исключением случаев применения картометрического, аналитического, фотограмметрического метода определения координат), предусмотренных частью 1.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ документов, а также сведений ЕГРН. Не допускается внесение заведомо ложных сведений о прохождении границ земельного участка в

межевой план в целях удовлетворения личных интересов одного из правообладателей земельных участков.

8.2.8.4. При возникновении спорных вопросов о местоположении границ кадастровому инженеру рекомендуется проявлять свои профессиональные знания и оказывать содействие смежным землепользователям в мирном урегулировании процедуры согласования границ. Например, при возникновении разногласий в прохождении границы земельного участка на незначительную величину (несколько сантиметров), кадастровому инженеру следует указывать на допустимость такого расхождения ввиду наличия средней квадратической погрешности измерений. При несогласии соседнего землепользователя в отношении местоположения части границы уточняемого земельного участка, которая не является одновременно частью границы принадлежащего ему земельного участка, кадастровый инженер должен указать на недопустимость учета при согласовании границ подобных мнений в силу части 2 статьи 39 Закона N 221-ФЗ и так далее.

8.2.8.5. Кадастровый инженер должен помнить, что проявленная им некомпетентность способна стать одной из причин возникновения земельного спора.

8.2.9. Оформление результатов согласования границ

8.2.9.1. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме Акта согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования) на обороте раздела «Чертеж земельных участков и их частей». *[13, статья 40, часть 1; 27, пункт 83]*

8.2.9.2. Акт согласования на бумажном носителе оформляется в одном (единственном) экземпляре. В случае подготовки Акта согласования в электронном виде допускается его подготовка в виде одного электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц – участников согласования, или в

виде нескольких электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями отдельных заинтересованных лиц – участников согласования. *[13, статья 40, часть 1; 27, пункты 82, 83, 96]*

8.2.9.3. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в Акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением случая, когда надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью Акта согласования либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием. В указанном случае к межевому плану кадастровый инженер обязан приложить документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Местоположение границ земельного участка при их согласовании в индивидуальном порядке в электронном виде считается согласованным с заинтересованными лицами в случае, если Акт согласования заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц (их представителей), включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется. *[13, статья 40, части 2, 3]*

8.2.9.4. Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом (его представителем) и оно представило в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в Акт согласования вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

В случае если при согласовании местоположения границ земельного участка в индивидуальном порядке в электронном виде у заинтересованного лица (его представителя) имеются возражения относительно данного согласования, такие возражения, оформленные в виде электронного документа и заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью указанного заинтересованного лица (его представителя), прилагаются к соответствующему Акту согласования местоположения границ (являются его неотъемлемой частью), при этом в Акт согласования запись о содержании указанных возражений не вносится. *[13, статья 40, часть 4]*

8.2.9.5. При наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения должны быть сняты либо путем изменения местоположения границ земельного участка и проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров. *[13, статья 40, часть 5; 27, пункт 90]*

В данном случае оформляется новая редакция раздела межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей», на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границ, в отношении которых ранее имелись возражения, а также в отношении которых изменилось описание местоположения частей границ земельных участков. В состав межевого плана включаются все редакции «Чертежа земельных участков и их частей» и Акта согласования.

Изменение местоположения части (частей, характерных точек) границ земельного участка с целью снятия возражений согласовывается лицом, представившим возражения, а также иными лицами – участниками согласования местоположения границ. В случае если возражения были сняты

в результате рассмотрения земельного спора в судебном порядке, согласование заинтересованными лицами местоположения границ или изменения их местоположения не требуется. *[27, пункт 93]*

8.2.9.6. В Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица. Реквизиты документа, удостоверяющего личность должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, в Акте согласования не указываются. *[27, пункт 86]*

При участии в согласовании местоположения границы земельного участка представителя заинтересованного лица, полномочия которого основаны на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, в Акте согласования после указания его фамилии и инициалов указываются:

1) слова «по доверенности», фамилия и инициалы физического лица или наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, выдавших доверенность, и дата выдачи доверенности (если полномочия представителя основаны на доверенности, выданной заинтересованным лицом, указанным в части 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ);

2) реквизиты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, если полномочия юридического лица представляет лицо, имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности;

3) наименование и реквизиты иного документа, подтверждающего полномочия представителя, а также, если полномочия представителя основаны на указании федерального закона, дополнительно указываются

установленные федеральным законом основания такого представительства (например, слова «законный представитель – опекун», «представитель, уполномоченный решением общего собрания членов некоммерческого объединения»). *[27, пункт 87]*

8.2.9.7. В Акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границы которого уточнено в результате кадастровых работ. *[27, пункт 89]* Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки н1 до точки н1). В указанном случае графа «Кадастровый номер смежного земельного участка» Акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.

8.2.9.8. В графе «Способ и дата извещения» Акта согласования указываются:

1) слова «извещение вручено под расписку» и дата вручения;

2) слова «извещение направлено почтовым отправлением с уведомлением» и дата вручения;

3) слова «извещение направлено по адресу электронной почты с уведомлением о доставке», дата направления сообщения и дата сообщения о доставке извещения;

4) слова «извещение опубликовано в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», а также источник и дата опубликования;

5) реквизиты судебного решения, если местоположение части (частей, характерной точки (характерных точек) границы земельного участка установлено в судебном порядке.

В случае если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено несколькими

способами (например, почтовым отправлением или сообщением по адресу электронной почты, а затем опубликовано в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Закона N 221-ФЗ), указывается последний по дате способ извещения.

При согласовании местоположения границы земельного участка в индивидуальном порядке указываются слова «согласование в индивидуальном порядке». *[27, пункт 88]*

8.2.9.9. Оригиналы Акта согласования хранятся у кадастрового инженера, если он осуществляет кадастровую деятельность в форме индивидуального предпринимателя, либо у юридического лица, если кадастровый инженер осуществляет профессиональную деятельность в качестве его работника. *[13, статья 29.1, часть 2, пункт 9, статья 33, часть 5]*

8.2.9.10. В случае если предусмотрена подготовка межевого плана на бумажном носителе, в такой межевой план включается копия Акта согласования. *[27, пункт 18]*

8.3. Адрес или местоположение

8.3.1. Сведения об адресе земельного участка указываются в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании сведений об адресе – выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации. *[27, пункт 50]*

8.3.2. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса земельного участка, присвоенного в порядке, установленном до 02.12.2014, допускается указание адреса на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости. *[27, пункт 50]*

8.3.3. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам

недвижимости, о присвоении объекту адресации адреса после 02.12.2014, в том числе при отсутствии сведений об адресе в государственном адресном реестре, не является основанием для указания в межевом плане адреса земельного участка (земельных участков). *[27, пункт 50]*

8.3.4. При отсутствии в государственном адресном реестре присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка и отсутствии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении земельному участку адреса в порядке, установленном до 02.12.2014, в структурированном в соответствии с ФИАС виде указываются сведения о местоположении земельного участка с указанием слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, наименования элемента улично-дорожной сети (при наличии). *[27, пункт 50]*

8.3.5. При наличии не структурируемой в соответствии с ФИАС части сведений о местоположении земельного участка данные сведения также подлежат указанию в межевом плане. *[27, пункт 50]*

8.3.6. Если земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и отсутствует возможность указания сведений о местоположении земельного участка в структурированном в соответствии с ФИАС виде, указываются номер земельного участка и (при наличии) наименование соответствующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, содержащиеся в одном из следующих документов:

1) в проекте межевания территории;

2) в утвержденном до 01.01.2018 проекте организации и застройки садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан;

3) в ином документе, устанавливающем распределение земельных участков между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о наименовании садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества либо в случае изменения его наименования, а также организационно-правовой формы такие сведения указываются на основании актуальной в период выполнения кадастровых работ выписки из Единого государственного реестра юридических лиц. *[27, пункт 50]*

8.3.7. В отношении лесных участков дополнительно указываются: наименование лесничества, участкового лесничества, номера лесных кварталов, в границах которых расположен такой лесной участок. *[27, пункт 50]*

8.4. Категория земель

8.4.1. Правовой режим земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. *[3, статья 7, пункт 2]*

8.4.2. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

[3, статья 7, пункт 1]

8.4.3. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. *[3, статья 77, пункт 1]*

8.4.4. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. *[3, статья 83, пункты 1, 2]*

8.4.5. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. *[3, статья 87, пункт 1]*

8.4.6. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов

Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. *[3, статья 94, пункт 1]*

8.4.7. К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством. *[3, статья 101, пункт 1*]

8.4.8. Землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. *[3, статья 102, пункт 1]*

8.4.9. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. *[3, статья 103, пункт 1]*

8.4.10. Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) ЕГРН;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

8.4.11. Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным. *[11, статья 14, часть 1]*

8.4.12. В случае если категория земель указана не в ЕГРН, а в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, внесение изменений в сведения ЕГРН в рамках перевода земельного участка из одной категории в другую осуществляется на основании

правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельные участки по заявлениям правообладателей земельных участков. *[11, статья 14, часть 2]*

8.4.13. В случае наличия противоречия между данными о принадлежности земельных участков к землям определенной категории, указанными в ЕГРН, и данными, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, если такие документы получены до 05.01.2005, отнесение земельных участков к землям определенной категории осуществляется на основании данных, указанных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, по заявлениям правообладателей земельных участков. Указанное правило не применяется, если в отношении земельного участка был принят акт о его переводе из одной категории в другую (решение об отнесении земельного участка к определенной категории). *[11, статья 14, часть 10]*

8.4.14. В случае если категория земель не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся. Указанное правило применяется независимо от наличия в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации и (или) лесоустроительной документации сведений о нахождении земельного участка в границах земель лесного фонда. *[11, статья 14, часть 11]*

8.4.15. Если в результате проведения государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, не относящегося к категории земель населенных пунктов, указанный земельный участок в соответствии со сведениями ЕГРН расположен в границах населенного пункта, сведения о которых внесены в ЕГРН, такой

земельный участок считается отнесенным к категории земель населенных пунктов независимо от наличия иных сведений о категории земель в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, а также в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации. В этом случае орган регистрации прав одновременно с внесением в ЕГРН сведений об уточненном описании местоположения границ земельного участка вносит изменения в сведения ЕГРН о таком земельном участке путем указания на его принадлежность к категории земель населенных пунктов. *[11, статья 14, часть 13]*

8.4.16. До разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется Правительством Российской Федерации при переводе:

1) земель или земельных участков, необходимых для федеральных нужд;

2) земель или земельных участков в составе таких земель для установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. *[11, статья 15, часть 1]*

В иных, помимо предусмотренных выше, случаях до разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. *[11, статья 15, часть 2]*

8.4.17. До разграничения государственной собственности на землю отнесение находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к землям населенных пунктов, границы которых установлены до 01.05.2005, осуществляется органами

местного самоуправления городских округов, муниципальных районов без согласования с правообладателями земельных участков.

В иных, помимо предусмотренных выше, случаях до разграничения государственной собственности на землю отнесение не находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. *[11, статья 15, части 3, 4]*

8.4.18. Сведения о категории земель образуемого земельного участка, указываемые в межевом плане, должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка.

Сведения о категории земель земельного участка, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель.

В отношении лесных участков дополнительно к сведениям о категории земель при наличии приводится информация о целевом назначении лесов – защитные леса (с указанием категории защитных лесов), эксплуатационные леса или резервные леса. *[27, пункт 51]*

8.4.19. В случае если земельный участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории из земель или из земельного участка, который не отнесен к определенной категории земель, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются решениями об отнесении земельного участка или земельных участков к определенной категории земель.

Принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления отдельного решения об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется. *[16, статья 34, пункт 21]*

8.5. Вид (виды) разрешенного использования

8.5.1. Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. *[4, статья 37]*

8.5.2. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка без дополнительных разрешений и согласования (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий).

Правообладателем земельного участка может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования. *[3, статья 7]*

8.5.3. Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде

разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в ЕГРН о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется. *[3, статья 7]*

8.5.4. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с утвержденным классификатором. *[3, статья 7]*

8.5.5. Разрешенное использование земельных участков, установленное до 24.12.2014, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору. *[16, статья 34, часть 11]*

8.5.6. Если в ЕГРН нет сведений о виде разрешенного использования земельного участка, выбранным считается вид, указанный в правоустанавливающем и (или) правоудостоверяющем документе, выданном до 31.01.1998. *[21, статья 3]*

8.5.7. Вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. *[27, пункт 52]*

8.5.8. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, сведения о виде (видах) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:

1) градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (в данном случае в межевом плане также указывается реестровый номер границ территориальной зоны согласно сведениям ЕГРН или, в случае его отсутствия, ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс)) согласно градостроительному регламенту;

2) разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

3) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории – если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

4) текстовой части проекта межевания территории – если образование земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории;

5) вступившего в законную силу судебного акта;

6) проектной документации лесных участков в отношении лесных участков (при наличии в ней соответствующих сведений). *[27, пункт 52]*

8.5.9. В случае если земельный участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории из земель или земельного участка, в отношении которых не установлен вид разрешенного использования, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются решениями об установлении вида разрешенного использования земельного участка или земельных участков.

Принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления отдельного решения об установлении вида разрешенного использования земельного участка не требуется. *[16, статья 34, часть 21]*

8.5.10. Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, указанных в статье 2 Федерального закона от 31.07.2020 N 254-ФЗ «Об особенностях

регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», определяются утвержденной документацией по планировке территории таких объектов инфраструктуры. *[20, статья 3, часть 2; 30]*

8.5.11. Если земельный участок является земельным участком общего пользования, земельным участком общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд или расположен в границах территории общего пользования, дополнительно в межевом плане указываются слова соответственно «земельный участок общего пользования» или «земельный участок общего назначения на территории ведения гражданами _____ (указываются слова "садоводства" или "огородничества") для собственных нужд» или «земельный участок расположен в границах территории общего пользования». *[27, пункт 52]*

8.6. Площадь и предельная погрешность ее определения

8.6.1. Значение площади земельного участка (части земельного участка) определяется автоматизированными средствами исходя из значений координат характерных точек границ земельного участка. *[27, пункт 36]*

Значение площади приводится в межевом плане в квадратных метрах (с округлением до 1 квадратного метра).

8.6.2. Значение площади многоконтурных земельных участков (или представляющих собой «единое землепользование») указывается в межевом плане в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра, при этом значение площади контура допускается указывать в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра. *[27, пункт 108]*

Площадь многоконтурного земельного участка определяется как сумма неокругленных площадей контуров. *[27, пункт 108]*

8.6.3. В целях определения площади земельного участка (части земельного участка) без использования автоматизированных средств может быть использована следующая формула:

$$P = \frac{1}{2}\sum_{i=1}^{n} x_i(y_{i+1} - y_{i-1}) = \frac{1}{2}\sum_{i=1}^{n} y_i(x_{i-1} - x_{i+1})^{1},$$

где P – площадь земельного участка;

x_i и y_i – координаты характерных точек границ земельного участка (i=1,2…, n).

8.6.4. Формулы, примененные для вычисления предельной погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков), указываются в межевом плане в общем виде и с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений. *[27, пункт 40]*

8.6.5. Величина предельной погрешности определения (вычисления) площади указывается в межевом плане с округлением до 1 метра и может быть определена по следующей формуле:

$$\Delta P\text{доп} = 2{,}5M_t\sqrt{P}\sqrt{\frac{1+K^2}{2K}}$$

где $\Delta P_{\text{доп}}$ - предельная погрешность определения площади;
M_t - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки;
P – фактическая площадь земельного участка, полученная в результате вычислений исходя из координат характерных точек границ земельного участка;
K – коэффициент вытянутости земельного участка, т. е. отношение наибольшей длины к его наименьшей ширине.

8.7. Предельные (минимальный и максимальный) размеры площади

8.7.1. Предельные (минимальный и максимальный) размеры площади, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются в межевом плане на основании документов, устанавливающих

[1] Неумывакин Ю. К., Перский М. И. Земельно-кадастровые геодезические работы. – М.: КолосС, 2006. – С. 149.

такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации:

8.7.1.1. Градостроительный регламент *(в отношении земельных участков, на которых распространяется действие таких градостроительных регламентов); [4, статья 38]*

8.7.1.2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», закон субъекта Российской Федерации об установлении минимальных размеров *образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. [8, статья 4, пункт 1]*

Не допускается образование земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель и размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Данные требования не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации. *[8, статья 4, пункт 1]*

Данные требования не распространяются на образуемые земельные участки в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании

документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем десяти процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков. *[8, статья 4, пункт 2]*

В случае если законом субъекта Российской Федерации не установлен конкретный предельный максимальный размер земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, в межевом плане может быть указан только минимальный размер таких земельных участков. *[27, пункт 53]*

8.7.1.3. Закон субъекта Российской Федерации об установлении предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности. *[9, пункт 6.1]*

Минимальные размеры земельных участков *не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации. [9, пункт 7]*

8.7.1.4. Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления, устанавливающие предельные (минимальные и максимальные) размеры

земельных участков, *предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства*. *[10, статья 4, часть 4]*

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз. *[10, статья 4, часть 5]*

8.7.1.5. Иные нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков.

8.7.2. Расчет предельного минимального размера многоконтурного земельного участка, а также расчет минимального размера многоконтурного земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации для размещения линий электропередачи, если площадь многоконтурного земельного участка, занятого опорами линии электропередачи, определенная в результате кадастровых работ по уточнению местоположения его границ, больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН. *[27, пункт 69]*

8.8. Доступ к земельному участку

8.8.1. Земельные участки, в отношении которых проводятся кадастровые работы (образуемые, измененные, уточняемые земельные участки), должны быть обеспечены доступом – проходом или проездом от земельных участков, земель или территорий общего пользования (далее – доступ).

Необходимо обращать внимание на обеспечение доступа к иным земельным участкам, к которым перекрывается доступ объектом

кадастровых работ в связи с его образованием или уточнением. *[17, статья 26, часть 1, пункт 26; 27, пункты 57, 67]*

8.8.2. Доступ может быть представлен несколькими видами:

1. *непосредственный доступ* – доступ, при котором земельный участок напрямую граничит с земельными участками, землями или территориями общего пользования;

2. *доступ посредством смежных земельных участков* – доступ, при котором проход или проезд от земельных участков, земель или территории общего пользования, земельных участков общего назначения обеспечивается посредством смежных земельных участков.

В данном случае сведения о доступе в межевой план включаются на основании договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки, за исключением случаев, если смежные земельные участки находятся в государственной (в том числе до ее разграничения) или муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц. *[27, пункт 55]*

Наличие указанных договоров или соглашений не требуется в следующих случаях:

1) если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, и земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ, принадлежат на праве собственности одному лицу;

2) если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, образован в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд. *[27, пункт 55]*

3. *доступ посредством зоны с особыми условиями использования территории* – доступ к объекту работ обеспечивается посредством зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны).

4. *доступ не требуется* – объект работ является земельным участком общего пользования или назначения. *[27, пункт 55]*

Таблица 4. Сведения о доступе, указываемые в текстовой части межевого плана [27, пункт 56]

N п/п	***Вид доступа***	***Особенности доступа***	***Сведения о доступе в межевом плане***
1.	*Непосредственный доступ*	Если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, имеет непосредственный доступ к землям общего пользования или территории общего пользования и отсутствует кадастровый номер земельного участка, отнесенного к таким землям или территории;	– Слова «земли общего пользования»; – слова «территория общего пользования».
		Если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования, земельным участкам общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд или является земельным участком, расположенным в границах территории общего пользования.	– Кадастровый номер и слова «(земельный участок общего пользования)»; – обозначение земельного участка и слова «(земельный участок общего пользования)»; – слова «земельный участок общего назначения на территории ведения гражданами садоводства (или огородничества) для собственных нужд»; – слова «(расположен в границах территории общего пользования)».
2.	*Доступ посредством смежных земельных участков*	--	– Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ.
3.	*Доступ посредством зоны с особыми условиями использования*	Обеспечение доступа посредством зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны).	Слова «доступ обеспечен посредством зоны с особыми условиями использования территории_____»_

	территории		
N п/п	***Вид доступа***	***Особенности доступа***	***Сведения о доступе в межевом плане***
		+ если к территории соответствующей зоны не имеется непосредственного доступа от земель или земельных участков общего пользования.	(указываются наименование зоны, ее индивидуальное обозначение (например, вид, тип, номер, индекс)) + обозначение или кадастровый номер земельного участка, обеспечивающего доступ от земельных участков общего пользования к территории такой зоны.
4.	*Доступ не требуется*	Если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, является земельным участком общего пользования, земельным участком общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.	Сведения о доступе в межевом плане не заполняются.
5.		Если земельный участок является многоконтурным земельным участком или представляет собой единое землепользование.	Сведения о доступе вносятся в отношении многоконтурного земельного участка (единого землепользования), каждого контура (каждого земельного участка, входящего в состав единого землепользования) с указанием учетного номера или обозначения контура земельного участка (кадастровый номер или обозначение земельного участка, входящего в состав единого землепользования) для которого обеспечивается

			доступ. *[27, пункт 115]*
N п/п	***Вид доступа***	***Особенности доступа***	***Сведения о доступе в межевом плане***
6.		Земельный участок является многоконтурным земельным участком или представляет собой единое землепользование и доступ обеспечивается посредством зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны). + если соответствующая зона не имеет непосредственного доступа к земельным участкам или землям общего пользования, территории общего пользования.	Указываются слова «доступ обеспечен посредством зоны _____» (указывается наименование зоны, ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное), а также основание установления зоны (реквизиты акта органа государственной власти, органа местного самоуправления либо, если зона установлена в силу закона, реквизиты соответствующего законодательного акта)) + дополнительно приводится обозначение или кадастровый номер земельного участка, обеспечивающего такой доступ. *[27, пункт 116]*

8.8.3. Для графического отображения сведений об обеспечении доступа к земельным участкам в межевом плане в разделе «Схема расположения земельного участка» приводится схематичное изображение:

– земельных участков общего пользования;

– земельных участков общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

– земель общего пользования;

– территории общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, лесов, автомобильных дорог общего пользования, парков, скверов), если такая информация не содержится в использованном

для подготовки «Схемы расположения земельного участка» картографическом материале. *[27, пункт 75]*

8.9. Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке

8.9.1. При наличии на образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов в межевом плане указываются кадастровые номера таких объектов недвижимости, в случае если земельный участок (имущественное право на земельный участок) входит в состав предприятия как имущественного комплекса – кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса и слова «(предприятие как имущественный комплекс)».

При отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости приводятся ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные), содержащиеся в том числе в документах, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ.

При наличии в таких документах информации о том, что объект недвижимости, расположенный на земельном участке, является многоквартирным домом или если нахождение на данном земельном участке многоквартирного дома установлено кадастровым инженером по результатам визуального осмотра данного земельного участка, сведения о номере дополняются словами «(многоквартирный дом)».

В случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о многоквартирном доме, расположенном на образуемом, измененном или уточняемом земельном участке, в межевом плане указывается адрес (местоположение) такого многоквартирного дома в структурированном в соответствии с ФИАС виде. *[27, пункт 37]*

8.9.2. Если на земельном участке фактически расположены объекты недвижимости, при этом сведения о таких объектах отсутствуют в сведениях ЕГРН, но информация о таких объектах указывается в «Заключении

кадастрового инженера». *[27, пункт 69]*

8.10. Части земельного участка

8.10.1. В рамках выполнения кадастровых работ могут осуществляться работы по образованию или уточнению местоположения границ частей земельного участка.

Необходимость формирования частей земельного участка возникает в случае, если на такую часть распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости. *[17, статья 14, часть 3, пункт 4, часть 5, пункт 3, статья 44, части 3–6]*

8.10.2. В случае если договор аренды, субаренды, безвозмездного пользования частью земельного участка заключен на срок менее одного года, такой договор, а также ограничение права на земельный участок, возникающее на его основании, не подлежат государственной регистрации, данная часть земельного участка, являющаяся предметом договора, не подлежит учету в ЕГРН, а следовательно, не формируется в рамках проведения кадастровых работ. *[29]*

8.10.3. В межевой план включаются сведения о: *[27, пункт 9, 65]*

1) существующих частях земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках, за исключением частей земельных участков, сформированных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории (подзон), публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

2) образуемых частях земельных участков.

8.10.4. В отношении каждой части земельного участка приводятся следующие сведения:

1) идентификатор части (учетный номер существующей (учтенной ранее) части земельного участка или обозначения образуемой части земельного участка), порядковый номер контура части в скобках (для многоконтурных частей); *[27, пункты 64, 113]*

2) координаты характерных точек границ земельных участков, описание их закрепления, методы их определения и формулы, примененные для расчета СКП определения координат с подставленными в такие формулы значениями и итоговые значения Mt;

3) площадь (в отношении образуемых или уточняемых частей земельных участков в случае, если в результате такого уточнения изменилась площадь такой части); *[27, пункт 65]*

4) формулы, примененные для вычисления погрешности определения площади части земельного участка, с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения (ΔP), м2;

5) характеристика части. *[27, пункт 66]*

Характеристика части указывается на основании:

– сведений ЕГРН – в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

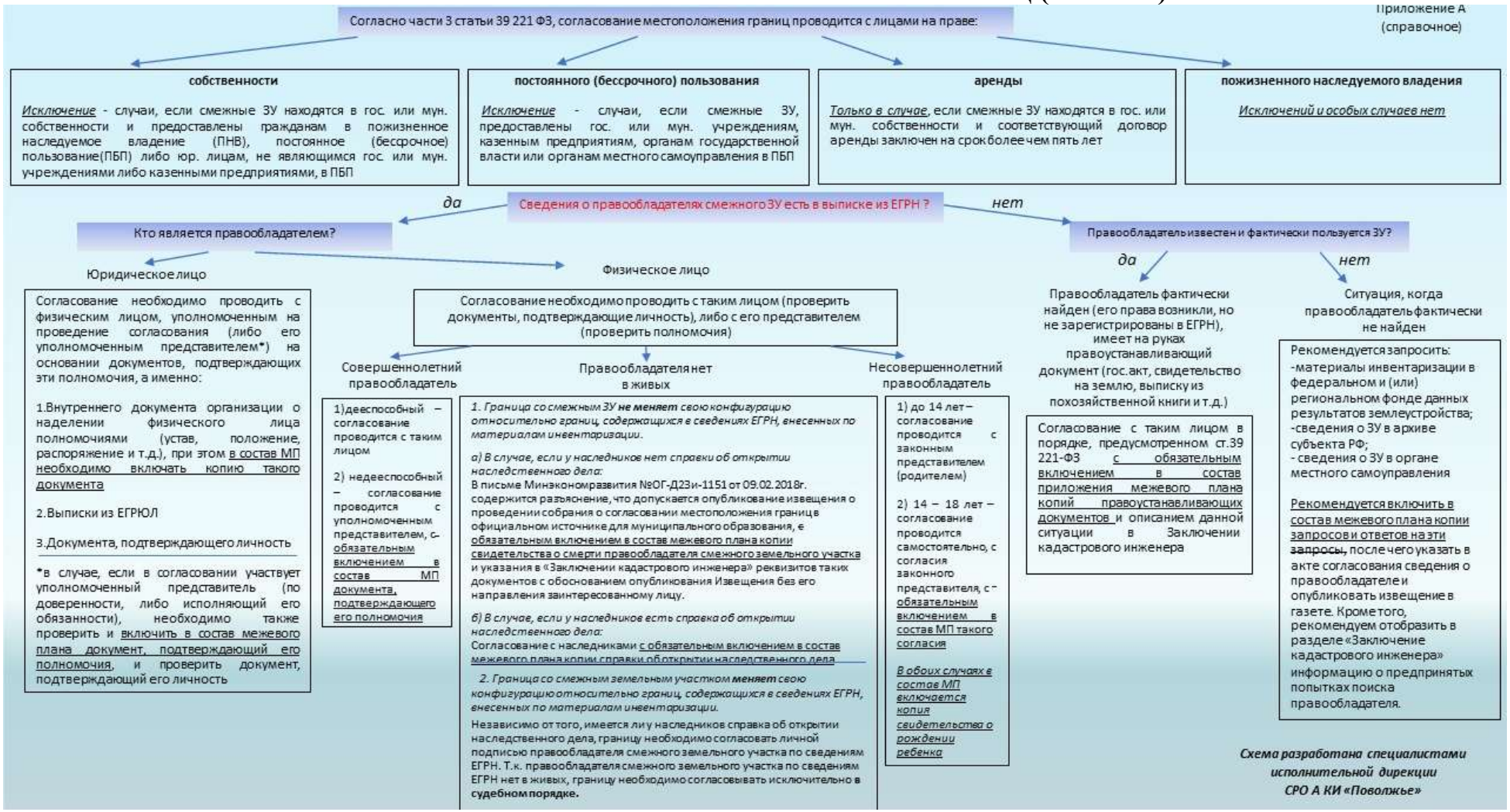
– актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, в том числе предварительных, вступивших в законную силу судебных актов, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, предложения о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории – в отношении образуемых частей земельных участков.

При отсутствии документа, подтверждающего устанавливаемое

ограничение прав, обременение земельного участка, указывается цель образования части (например, «Часть земельного участка формируется в целях передачи в аренду»). *[27, пункт 66]*

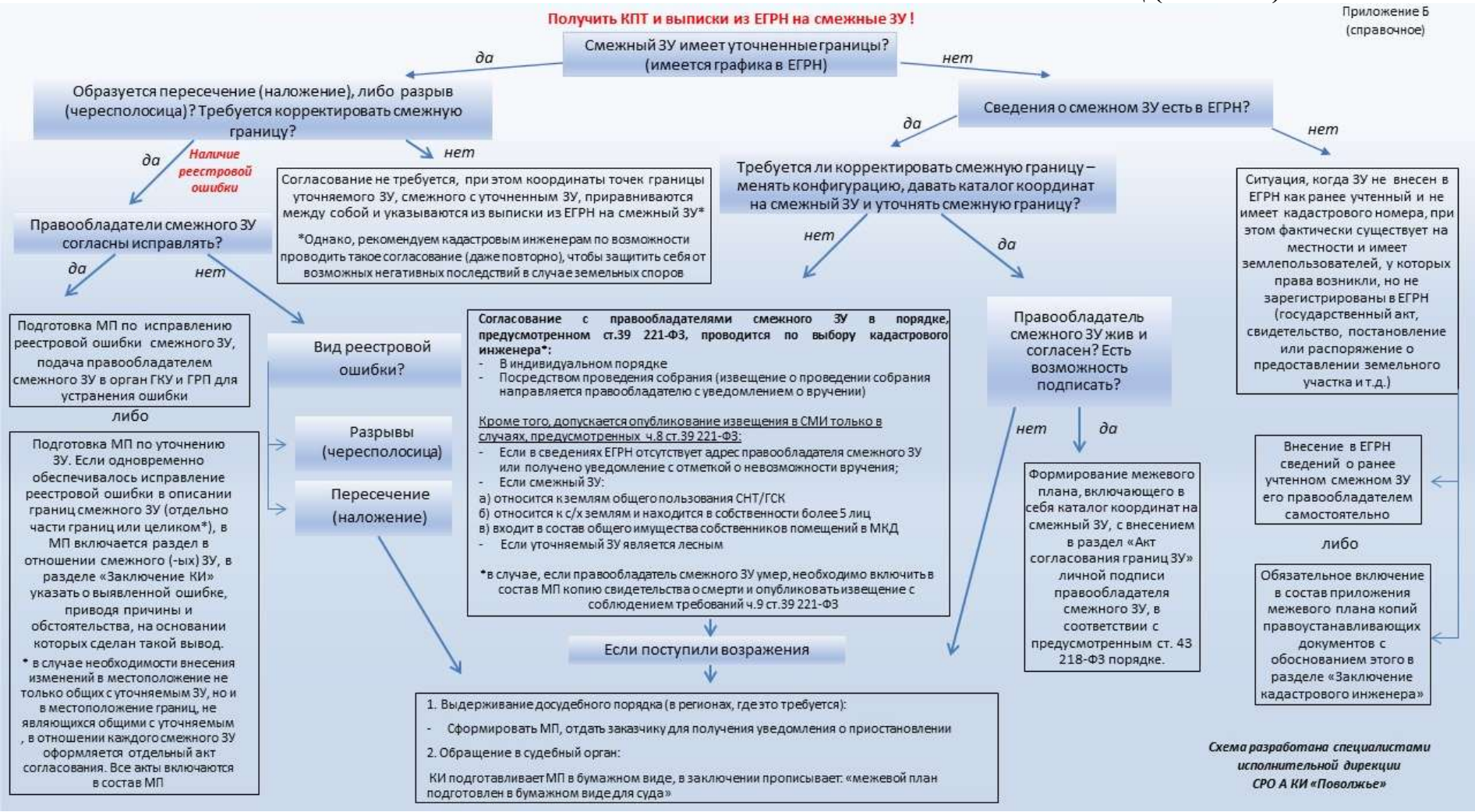
Если образование части земельного участка связано с обеспечением доступа, то указываются слова «Часть земельного участка образована в целях обеспечения земельного участка (указывается его кадастровый номер или обозначение) доступом к землям общего пользования, территории общего пользования, земельным участкам общего пользования, земельным участкам общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд». *[27, пункт 67]*

ПРИЛОЖЕНИЕ А (справочное)
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ В РАМКАХ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ (СХЕМА)*



** В Приложении А применены следующие сокращения:*
Гос. – государственный;
ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости;
ЕГРЮЛ – единый государственный реестр юридических лиц;
ЗУ – земельный участок;
МП – межевой план;
Мун. – муниципальный;
ПНВ – пожизненное наследуемое владение;
ПБП – постоянное бессрочное пользование.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б (справочное)
ОСОБЕННОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ (СХЕМА)



** В Приложении Б применены следующие сокращения:*
ГКУ – государственный кадастровый учет;
ГРП – государственная регистрация прав;
ГСК – гаражный строительный кооператив;
ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости;
ЕГРЮЛ – единый государственный реестр юридических лиц;
ЗУ – земельный участок;
МП – межевой план;
МКД – многоквартирный дом;
СНТ – садовое некоммерческое товарищество;

ПРИЛОЖЕНИЕ В
(справочное)
ПРИМЕР СОДЕРЖАНИЯ «ЗАКЛЮЧЕНИЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА» В СЛУЧАЕ УТОЧНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Обоснование выполнения работ:

Настоящий межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 и исправлением реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22.

При изучении публичной кадастровой карты выявлено, что местоположение границ смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 по сведениям ЕГРН не соответствует фактическому местоположению, имеется смещение на юго-запад. Юго-западная часть границы земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 по сведениям ЕГРН накладывается на проезд, северная часть границы накладывается на территорию фактического землепользования земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551, сведения о местоположении границ которого в ЕГРН отсутствуют. Земельные участки с кадастровым N 50:20:0070501:551 и 50:20:0070501:22 принадлежат на праве собственности одному лицу – Иванову Ивану Петровичу – заказчику кадастровых работ, который обратился к кадастровому инженеру с целью исправления в ЕГРН ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 и внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551.

Обоснование наличия реестровой ошибки:

Кадастровым инженером проведено исследование и анализ правоустанавливающих документов на уточняемые земельные участки, в том числе получена в государственном фонде данных, полученных в результате

проведения землеустройства, архивная копия межевого дела на уточняемый земельный участок с кадастровым N 50:27:0020501:22.

Межевое дело содержит исполнительный чертеж на земельный участок в д. Топорково, д. 16 (лист 17), на котором отражена схема теодолитного хода. Согласно чертежу длина стороны теодолитного хода от исходных точек в д. Протасово до участка в д. Топорково значительно превышает допустимое значение предельной длины стороны теодолитного хода (9 см в масштабе 1:10 000, что соответствует 900 м на местности), и возможно предположить, что фактически отсутствовала прямая видимость. Согласно «ГКИНП-02-033-82. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500» (утв. ГУГК СССР 05.10.1979).

10.8.2. Длины сторон в теодолитных ходах не должны быть:

– на застроенных территориях более 350 м и менее 20 м;

– на незастроенных территориях более 350 м и менее 40 м.

Указанное нарушение при проложении теодолитного хода, вероятно, привело к ошибке в определении местоположения границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22, выраженное в несоответствии границ земельного участка по сведениям ЕГРН их фактическому местоположению.

Также на исполнительном чертеже неверно отмечен испрашиваемый участок, относительно его местоположения в д. Топорково. На схеме теодолитного хода по границам земельного участка в д. Топорково (лист 20) отсутствует теодолитный ход, указаны только границы оформляемого земельного участка и границы смежного земельного участка. В составе межевого дела отсутствует ведомость вычисления теодолитного хода, представлена только ведомость вычисления площади участка, ведомость решения обратных геодезических задач. В Акте установления и согласования границ земельного участка указано, что границы отведенного участка закреплены в натуре межевыми знаками установленного образца.

Кадастровый инженер обращает внимание, что в таком случае, при выносе характерных точек границ земельного участка в натуру по результатам проведенного межевания, была бы выявлена ошибка в определении местоположения границ земельного участка, так как точки 1,9 (по межевому делу) находятся на дороге, за пределами фактических границ земельного участка, закрепленных ограждением.

В состав межевого дела входит план на участок земли, передаваемый в собственность, масштаба 1:500, являющийся приложением к свидетельству N 0468718 от 04.12.1997. Конфигурация земельного участка – вытянутый прямоугольник с четырьмя поворотными точками – по большей части соответствует конфигурации уточняемого земельного участка в данном межевом плане, определенной по результатам натурных измерений. Конфигурация земельного участка по данным учетной карточки (лист 23 межевого дела) и сведений ЕГРН не соответствует в южной части границы, по которой имеется излом по точкам 4, 5 в данном межевом плане и по точкам 8, 9 учетной карточки, фактическому местоположению границы земельного участка, закрепленной объектом искусственного происхождения (деревянное ограждение на фундаменте) и плану на участок земли.

Часть границы 6–9 земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 по сведениям ЕГРН и данным межевого дела с изломом, так как проходила под домом, так как ранее земельные участки с кадастровым N 50:20:0070501:22 и 50:20:0070501:551 и части дома, на них расположенные, принадлежали разным собственникам.

На основании проведенного исследования и вышесказанного, кадастровый инженер приходит к выводу о том, что при межевании земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 в 2001 году была допущена ошибка при проложении теодолитного хода, что привело к ошибке в определении местоположении границ земельного участка.

Данную выявленную ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 можно охарактеризовать как реестровая ошибка согласно ч. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании вышесказанного кадастровым инженером принято решение об уточнении описания местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 и уточнении описания местоположения границ и (или) площади смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 с целью исправления ошибки в описании местоположения их границ и (или) площади.

Обоснование местоположения уточненных границ земельного участка:

Проведено натурное обследование территории и координирование земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 и земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22. Осуществлен вынос характерных точек границ уточняемого земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 и смежных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН: по результатам проведенных работ подтвердилось наличие реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22, содержащегося в ЕГРН.

Уточняемые границы земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 кадастровым инженером были сформированы следующим образом:

северная часть границы по фактическому ограждению, совпадающему с границей смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:126 по сведениям ЕГРН;

юго-западная часть границы по фактическому ограждению, половина длины фасадной части границы, точка н3 – центр фактического ограждения;

южная часть границы общая – смежная часть границы с земельным участком с кадастровым N 50:20:0070501:22 (если параллельным переносом без

изменения конфигурации сместить земельный участок с кадастровым N 50:20:0070501:22 к границе смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:15, закрепленной металлической сеткой и на центр фасадной границы);

северо-восточная часть границы без закрепления определена камерально, исходя из площади земельного участка по сведениям ЕГРН 791 кв. м и плана земельного участка, подтверждающего местоположение границ земельного участка на местности более пятнадцати лет.

Уточняемые границы земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 кадастровым инженером были сформированы следующим образом:

северная часть границы – общая смежная часть границы с земельным участком с кадастровым N 50:20:0070501:551 (если параллельным переносом без изменения конфигурации сместить земельный участок с кадастровым N 50:20:0070501:22 к границе смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:15, закрепленной металлической сеткой и на центр фасадной границы, точка н3 – центр фактического ограждения);

юго-западная часть границы по фактическому ограждению, половина длины фасадной части границы, точка н3 – центр фактического ограждения;

южная часть границы по ограждению (металлическая сетка), совпадающей с границей смежного земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:15 по сведениям ЕГРН;

северо-восточная часть границы без закрепления определена камерально, исходя из площади земельного участка по сведениям ЕГРН 791 кв. м и плана земельного участка, подтверждающего местоположение границ земельного участка на местности более пятнадцати лет.

Документы, подтверждающие право на земельный участок, в соответствии с которыми определено местоположение границ земельного

участка (в том числе сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет):

Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 и земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070501:22 с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ определено исходя из сведений, содержащихся в документах:

1) устанавливающих право на земельный участок:

– Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551, реестровый номер 15-2961 от 20.11.1998, содержит план участка М 1:1000, составленный 05.11.1998 с указанием характеристик участка, геоданных и описанием смежеств, на данном плане также отражен смежный земельный участок с кадастровым N 50:20:0070501:22;

– Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, реестровый номер 2239 от 22.03.2001, содержит план участка М 1:1000, составленный 07.03.2001 с указанием характеристик участка, геоданных и описанием смежеств.

2) подтверждающих право на земельный участок:

– Свидетельство о государственной регистрации права, бланк, серия АБ 0122304 от 17.12.1998;

– Свидетельство о государственной регистрации права, бланк, серия АГ N 282297 от 04.04.2001.

3) подтверждающих местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных объектами искусственного происхождения, позволяющими определить местоположение границ земельного участка:

– План участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 М 1:1000, составленный 05.10.1998 с указанием характеристик участка, геоданных и описанием смежеств, на данном плане также отражен смежный земельный участок с кадастровым N 50:20:0070501:22, входящий в состав Договора купли-

продажи (купчая) земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551, реестровый номер 15-2961 от 20.11.1998;

– План участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 М 1:1000, составленный 07.03.2001 с указанием характеристик участка, геоданных и описанием смежеств, входящий в состав Договора купли-продажи (купчая) земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22, реестровый номер 2239 от 22.03.2001;

– Ситуационный план масштаба 1:500, дата 05.04.2006, входящий в состав Технического паспорта на жилой дом, инвентарный номер 216:022-5821;

– План на участок земли, передаваемый в собственность (приложение к свидетельству N 0468718 от 04.12.1997), масштаба 1:500;

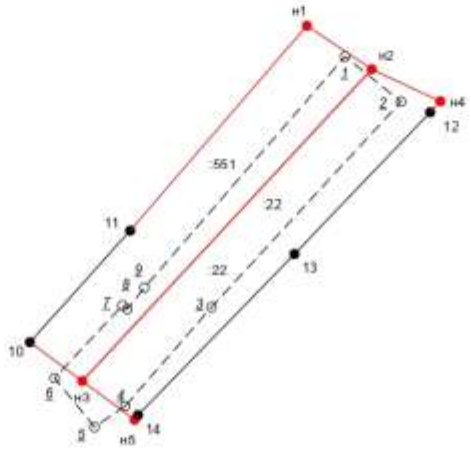
– Архивная копия межевого дела N 1297 на земельный участок в д. Топорково, д. 16, кадастровый номер 50:20:0070501:22.

Указанные выше документы подтверждают местоположение границ земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:551 площадью 791 кв. м и земельного участка с кадастровым N 50:20:0070501:22 площадью 791 кв. м на местности более пятнадцати лет относительно взаимного расположения смежных земельных участков.

Предложения по устранению выявленных несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ смежных (несмежных) земельных участков:

На основании данного межевого плана, подготовленного в связи с уточнением описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым N 50:27:0020501:551 и с уточнением описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020501:22 с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ.

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

:551 - обозначение уточняемого земельного участка

- характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)

- характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

- характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

н1 - обозначение новой характерной точки границы

11 - обозначение существующей характерной точки границы

I - обозначение характерной точки границы, прекращающей свое существование

- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ

- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

- часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности

Схема расположения земельных участков

Условные обозначения:

:551 - обозначение уточняемого земельного участка

- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ

- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

- часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности

- Граница кадастрового квартала

50:20:0070501 - Обозначение кадастрового квартала

- Земли общего пользования

- Объект искуственного прохождения (ограждение металлическая сетка)

- Объект искуственного прохождения (деревянное ограждение на фундаменте)

- Объект искуственного прохождения (металлическое ограждение)

КН - каменное нежилое строение

ДН - деревянное нежилое строение

2ОК - 2-х этажное каменное строение

БЕС - беседка

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
(справочное)
ПРИМЕРЫ СОДЕРЖАНИЯ «ЗАКЛЮЧЕНИЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА» В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК ОРГАНОМ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Органом регистрации прав выявляются реестровые ошибки в ЕГРН, если:

1. В ЕРГН имеются пересечения между смежными (несмежными) земельными участками.

2. В территориальное управление Росреестра обратилось заинтересованное лицо с информацией о наличии реестровой ошибки в земельном участке заинтересованного лица или в смежном земельном участке.

3. В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, который поступил в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка (земельных участков), содержатся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок, при условии что выявленные при кадастровых работах ошибки представляют собой:

1) разрывы между границами земельных участков, если исходя из фактического местоположения границ такие земельные участки являются смежными;

2) пересечения или наличие общих частей границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который по результатам обследования на местности не является смежным с объектом кадастровых работ;

3) пересечения и (или) разрывы между границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, а также пересечения с границами земельных участков;

4) несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон,

лесничеств описаниям таких границ, предусмотренных частью 3.1 статьи 19, частью 5.1 статьи 23, частью 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса, частью 4 статьи 23 Лесного кодекса;

5) несоответствие указанного в ЕГРН значения площади земельного участка значению площади данного земельного участка, вычисленному в соответствии с координатами характерных точек его границ, в том числе в связи с необходимостью изменения в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ сведений о местоположении границ смежного по отношению к объекту кадастровых работ земельного участка.

В связи с тем, что в процессе выявления и исправления реестровой ошибки органом регистрации прав используется информация, содержащаяся в разделе «Заключение кадастрового инженера», предлагаются примеры по подготовке такого раздела, входящего в состав межевого плана.

1. Если кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение или разрыв между границами земельного участка – объекта кадастровых работ и границами смежного земельного участка (смежных земельных участков), содержащего (содержащих), по мнению кадастрового инженера, ошибку в местоположении границ, при отсутствии возможности осуществить уточнение местоположения границ земельного участка в порядке, частей 2, 2.1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон N 218-ФЗ) либо при необходимости уточнения местоположения границ нескольких земельных участков в одном и более ряду, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» указываются предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ смежных (несмежных) земельных участков. Например, «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XXX выявлено пересечение с границами земельного участка ZZZ

(земельных участков ZZZ, ZZZ, ZZZ, …), содержащимися в ЕГРН, что свидетельствует о возможной ошибке в местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером ZZZ. В связи с тем, что исправление реестровой ошибки путем подготовки межевого плана с учетом положения частей 2, 2.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ не представляется возможным (отсутствует информация о правообладателе, отсутствует возможность согласования местоположения личной подписью в акте), предлагаю в соответствии с положениями статьи 61 Закона N 218-ФЗ провести процедуру исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами ZZZ, ZZZ, ZZZ, ….».

Если в распоряжении кадастрового инженера (по результатам геодезической (топографической) съемки) имеются координаты смежных (несмежных) земельных участков, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» к предложению об исправлении реестровой ошибки дополнительно указать список координат характерных точек границ по каждому земельному участку, в которые необходимо внести изменения.

2. Если кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который фактически не является смежным (по адресному описанию находится на соседней улице, в другом населенном пункте и т. п.), таким образом, содержит реестровую ошибку в местоположении границ, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» указываются предложения по устранению ошибки в местоположении ранее установленных границ несмежного земельного участка. Например, «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XXX выявлено пересечение с границами земельного участка с кадастровым номером ZZZ, содержащимися в ЕГРН. При этом в результате обследования на местности земельный участок с кадастровым номером ZZZ не является смежным земельным участком, а

находится (например, на соседней улице, через два-три участка от объекта кадастровых работ, через проезд и т. п.), что подтверждается (адресным описанием, картматериалом, описанием смежеств в правоустанавливающем документе и т. п.). В связи с тем, что одновременное уточнение границ, в том числе исправление ошибки в местоположении границ несмежного земельного участка не представляется возможным с учетом части 2.1 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, предлагаю в соответствии с положениями статьи 61 Закона N 218-ФЗ провести процедуру исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ZZZ».

3. Если кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ (образование земельного участка, уточнение местоположения границ земельного участка, в том числе исправление реестровой ошибки) выявлено пересечение границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, содержащимися в ЕГРН, при этом такое пересечение превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация о выявленной в ходе выполнения кадастровых работ ошибке в сведениях ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств и (при наличии) результаты измерений, и фрагмент описания местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, содержащий значения координат характерных точек указанных границ, позволяющие обеспечить исправление такой ошибки.

Например, «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XXX выявлено пересечение с границами населенного пункта SSS, содержащимися в

ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается цифра) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ населенного пункта. Учитывая, что уточняемый земельный участок имеет категорию земель «земли населенных пунктов» и основная площадь (более 75 %) земельного участка находится в границах населенного пункта, полагаю, что в местоположении границ населенного пункта SSS имеется реестровая ошибка. В соответствии с положениями статьи 61 Закона о регистрации, предлагаю внести изменения в сведения о границах населенного пункта SSS согласно следующим значениям координат: (указываются координаты X, Y, которые необходимо изменить или добавить, чтобы обеспечить устранение пересечений)».

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2. Жилищный кодекс Российской Федерации;

3. Земельный кодекс Российской Федерации;

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

5. Водный кодекс Российской Федерации;

6. Лесной кодекс Российской Федерации;

7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

8. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

9. Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

10. Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

11. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

12. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

13. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

14. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

15. Федеральный закон от 28.12.2013 N 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный

закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

16. Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

17. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

18. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

19. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

20. Федеральный закон от 31.07.2020 N 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

21. Федеральный закон от 30.12.2021 N 493-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 N 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;

23. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

24. Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»;

25. Приказ Росреестра от 25.08.2021 N П/0368 «Об установлении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

26. Приказ Росреестра от 02.12.2021 N П/0564 «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности, требований к ее заполнению, состава включаемых в нее сведений»;

27. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;

28. Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»;

29. Письмо Росреестра от 13.11.2019 N 14-11028-ГЕ/19 «По вопросу необходимости постановки на кадастровый учет части земельного участка при заключении в отношении нее договора безвозмездного пользования на

срок менее года» вместе с Письмом Минэкономразвития России от 15.08.2019 N Д23и-27655;

30. Письмо Росреестра от 17.07.2020 N11-00273/20 «О рассмотрении обращения»;

31. Письмо Росреестра от 08.09.2020 N 13-00215/20 «О рассмотрении обращений» (о видах разрешенного использования);

32. Письмо Росреестра от 09.10.2020 N 13-00290/20 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;

33. Письмо Росреестра от 27.10.2020 N 11-00786/20 «О рассмотрении обращения»;

34. Письмо Росреестра от 17.11.2020 N 13-00408/20 «О рассмотрении обращения»;

35. Письмо Росреестра от 16.11.2021 N 14-16081/21@ «Об образовании многоконтурных земельных участков»;

36. Письмо Росреестра от 06.12.2022 N 14-11037/22 «О снятии земельного участка с государственного кадастрового учета»;

37. Письмо Росреестра от 15.12.2022 N 14-11079-ТГ/22 «О направлении информации для сведения и учета в работе»;

38. Письмо Росреестра от 07.03.2023 N14-01843/23 «О рассмотрении обращения».

ОКС 01.110

Ключевые слова: кадастровые работы, межевой план, земельный участок, согласование границ, характеристики земельного участка