Письмо Росреестра

№ 18-6178-ТГ/22 от 22.07.2022

О направлении Методических рекомендаций для государственных регистраторов прав и кадастровых инженеров, содержащих перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета, порядок действий государственного регистратора прав при рассмотрении документов на осуществление учетно-регистрационных действий и кадастрового инженера при подготовке межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.)

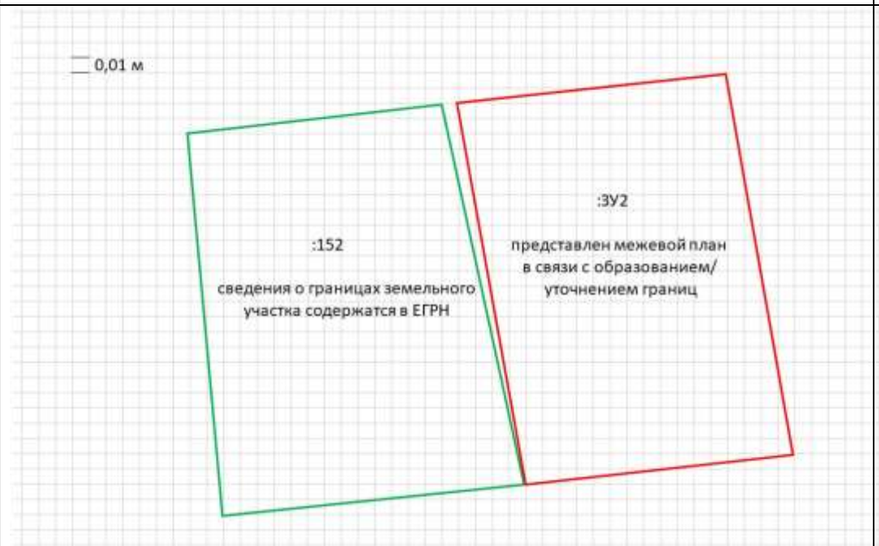
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями кадастровых инженеров, а также в целях сокращения количества приостановлений и отказов при осуществлении кадастрового учета направляет методические рекомендации для государственных регистраторов прав и кадастровых инженеров, содержащие перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета, порядок действий государственного регистратора прав при рассмотрении документов на осуществление учетно-регистрационных действий и кадастрового инженера при подготовке межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.) (далее – методические рекомендации).

Прошу государственных регистраторов прав при рассмотрении документов, поступающих на осуществление учетно-регистрационных действий, руководствоваться методическими рекомендациями. Также прошу национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, саморегулируемые организации кадастровых инженеров довести до кадастровых инженеров методические рекомендации для учета при подготовке документов.

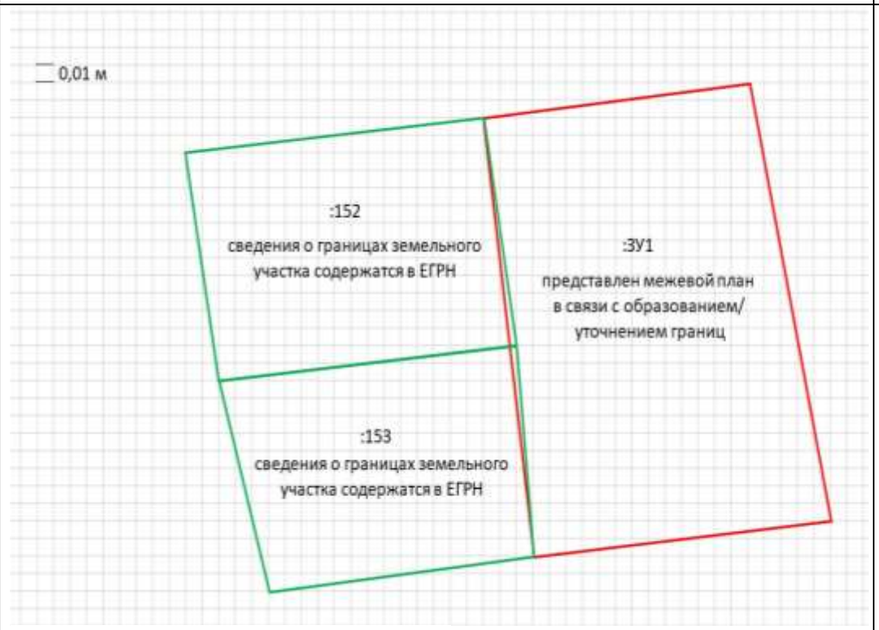
Приложение: методические рекомендации на 3 л.

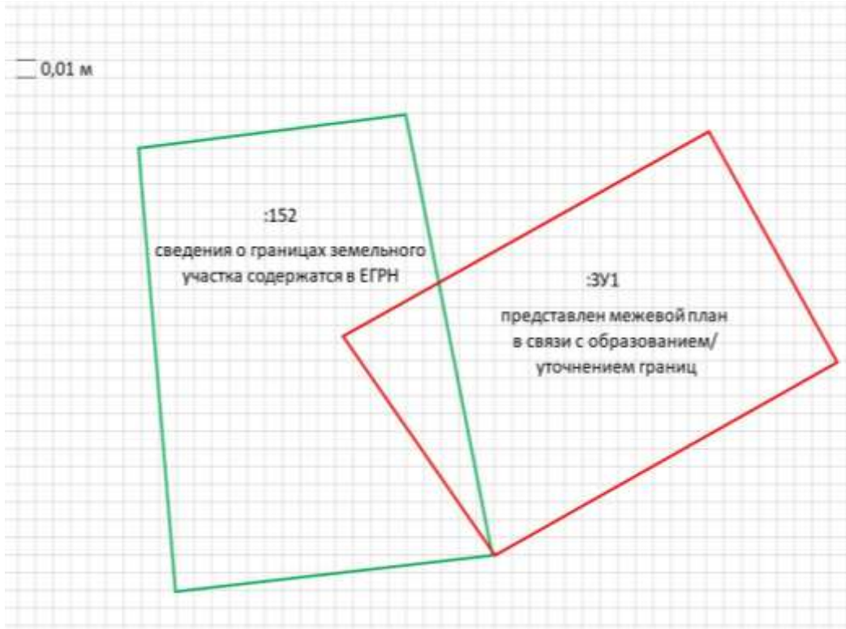
Т.А. Громова

Методические рекомендации по формированию кадастровыми инженерами границ уточняемых и образуемых земельных участков с учетом сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков, в том числе в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.) Перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН. Формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета.

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
1	 **Результат проверки межевого плана:** Тип проверки: проверка топологической корректности – равенство координат смежных ЗУ Точность проверки: 0,03м Результат проверки: точка (указывается значение координат Х,У) не совпадает с точкой (указывается значение координат Х,У) ЗУ (указывается кадастровый номер) **Алгоритм проверки:** расположение в круге диаметром 0,03м с центром в точке уточняемого/образуемого участка точек земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН	*Уведомление о приостановлении на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ*[1] **Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении:** В нарушение части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ определение координат характерных точек границ земельного участка осуществлено без использования сведений о ранее установленных границах смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН[2], а именно *точка (указывается номер точки и значение координат Х,У) не совпадает с точкой (указывается номер точки и значение координат Х,У) ЗУ (указывается кадастровый номер).* **Рекомендации по устранению причин приостановления:** Представить МП[3], в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).	**Рекомендации:** В случае если характерная точка границы земельного участка – объекта кадастровых работ расположена в круге, радиус которого равен величине СКП[4] определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, сведения о местоположении границ которого соответствуют установленным на основании части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, за значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение, содержащееся в ЕГРН, с учетом пункта 16 Требований к точности и методам[5] (если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка).

[1] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
[2] Единый государственный реестр недвижимости
[3] Межевой план
[4] Средняя квадратическая погрешность
[5] Требования к точности и методам определения координат, утвержденные приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
2	 **Результат проверки межевого плана:** Тип проверки: пересечение границ земельных участков Точность проверки: 0,005м Результат проверки: Обнаружены точки (указывается значение координат Х,У) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ **Алгоритм проверки:** величина аналитически построенного отрезка от точки земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, до границы уточняемого/образуемого участка составляет от 0,005м и до 0,03м	*Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ* ***Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении:*** Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, а именно *обнаружены точки (указываются номера точек и значение координат Х,У) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах образуемого/уточняемого ЗУ.* **Рекомендации по устранению причин приостановления:** Представить МП, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).	**Рекомендации:** В случае, если часть границы земельного участка – объекта кадастровых работ пересекает круг, построенный вокруг точки смежного земельного участка, радиус которого равен величине СКП определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, описание границ земельного участка – объекта кадастровых работ должно быть дополнено новой характерной точкой. За значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение координат характерной точки границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН.

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
3	 **Результат проверки межевого плана:** Тип проверки: пересечение границ земельных участков Точность проверки: 0,03м Результат проверки: Обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв.м) **Алгоритм проверки:** величина аналитически построенного отрезка от новой точки до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м.	*Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ* ***Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении:*** Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, а именно *обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения составляет (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв. м), точность проверки:0,03 м.* **Рекомендации по устранению причин приостановления:** Доработать МП с учетом Требований к подготовке межевого плана[6] и представить один из вариантов МП: -в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер); - в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) по правилам, установленным частями 2 или 2.1 статьи 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». При отсутствии возможности применения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ **несмежных** (на местности) с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ устраняет данную реестровую ошибку. Срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев.	**Рекомендации:** 1. В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м. но не превышает СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ, значение координат такой точки должно быть определено на границе смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН с отклонением не превышающим 0,005м. 2. В случае, если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо: – либо, повторно провести определение координат характерных точек земельного участка – объекта кадастровых работ; – либо доработать МП, с учетом необходимости внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, в порядке, предусмотренном частями 2 или 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, пунктом 60 Требований к подготовке МП; 3. В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН и который не является смежным с объектом кадастровых работ, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП привести предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных земельных участков. Наличие указанного обоснования не влечет за собой признание или установление органом регистрации прав наличия реестровой ошибки в содержащемся в ЕГРН описании границ смежного земельного участка. В случае, если органом регистрации прав будет проведена дополнительная проверка сведений ЕГРН о смежном земельном участке и инициировано исправление реестровой ошибки в порядке, установленном частями 6, 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, необходимо иметь в виду, что срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев, не устранение причин приостановления повлечет за собой отказ в государственном кадастровом учете.

[6] Требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592