


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	 <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> проверка топологической корректности – равенство координат смежных ЗУ <u>Точность проверки:</u> 0,03м <u>Результат проверки:</u> точка (указывается значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается значение координат X,Y) 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</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ¹</i></p> <p>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 ЕГРН², а именно <i>точка (указывается номер точки и значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается номер точки и значение координат X,Y) ЗУ (указывается кадастровый номер)</i>.</p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Представить МП³, 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).</p>	<p>Рекомендации: В случае если характерная точка границы земельного участка – объекта кадастровых работ расположена в круге, радиус которого равен величине СКП⁴ 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 методам⁵ (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).</p>

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

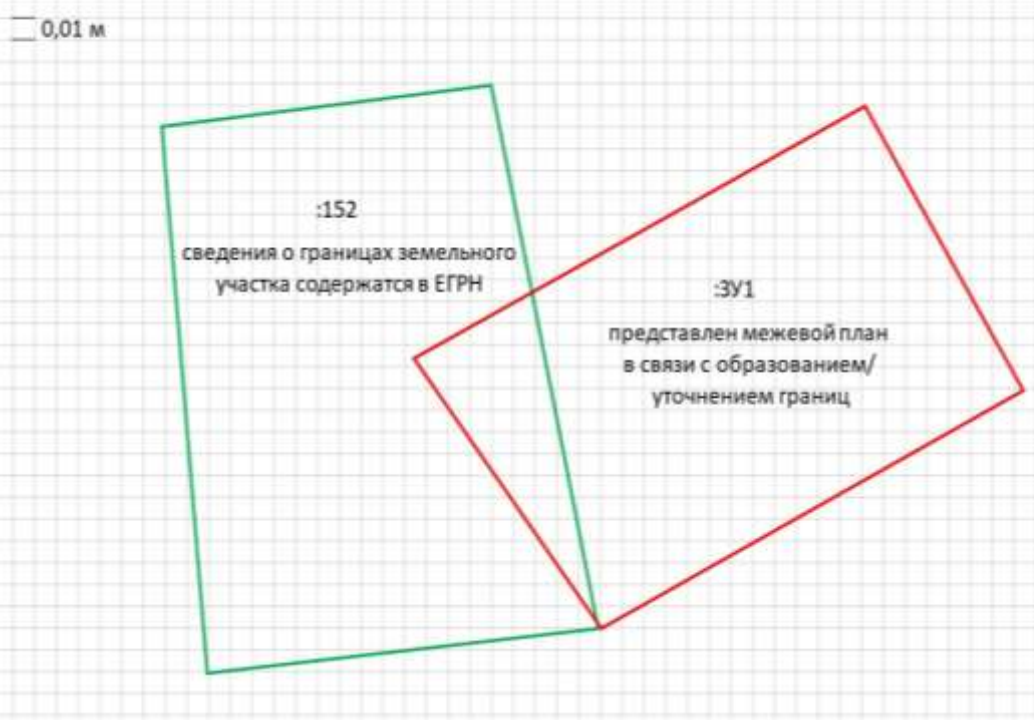
² Единый государственный реестр недвижимости

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	 <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> пересечение границ земельных участков <u>Точность проверки:</u> 0,005м <u>Результат проверки:</u> Обнаружены точки (указывается значение координат X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ</p> <p>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</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>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 X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах образуемого/уточняемого ЗУ.</p> <p>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).</p>	<p>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.</p>

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
3	 <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> пересечение границ земельных участков <u>Точность проверки:</u> 0,03м <u>Результат проверки:</u> Обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв.м)</p> <p>Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от новой точки до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м.</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>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 <i>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.</i></p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Доработать МП с учетом Требований к подготовке межевого плана⁶ 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».</p> <p>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.</p>	<p>Рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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: <ul style="list-style-type: none"> 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; 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