

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 15 февраля 2021 г. N 14-02039/21@

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено письмо, в связи с чем сообщаем.

1. Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях:

отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

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

при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка;

по решению суда.

Если изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ, осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается (пункт 31 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).

Таким образом, в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, определенные в системе координат, отличной от системы координат, в соответствии с которой осуществляется ведение ЕГРН (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости), такие границы считаются не соответствующими требованиям, установленным на основании Закона N 218-ФЗ, и в отношении таких земельных участков возможно выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ.

Частью 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ установлено, что воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом N 218-ФЗ (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение

пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки; исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Согласно пункту 13 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (далее - Требования), в случае, если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в состав межевого плана включается раздел "Заключение кадастрового инженера", в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

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 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ и пункту 70 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 15 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 15 и более лет, при этом указание, например, на то, что подобная информация получена "со слов заказчика" не является достаточным обоснованием.

При этом отмечаем, что часть 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ) предусматривает при наличии вины ответственность кадастрового инженера за несоблюдение требований Закона N 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона N 962484-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации" (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 21.07.2020) планируется статью 61 Закона N 218-ФЗ дополнить частью 7.5 следующего содержания:

"7.5. В случае, если органом регистрации прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости выявлена реестровая ошибка, связанная с использованием системы координат, отличной от местной системы координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового округа (далее - иная система координат), орган регистрации прав при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц осуществить пересчет координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в Едином государственном реестре недвижимости в иной системе координат, в местную систему координат и внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части местоположения таких границ, а в отношении земельных участков - также в части их площади. Значение вычисленной в связи с таким пересчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости."

2. Федеральным законом от 17.06.2019 N 150-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (вступил в силу с 16.09.2019) внесены изменения в том числе в часть 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ, согласно которым проект межевания территории исключен из перечня оснований для определения местоположения границ земельных участков при их уточнении. В связи с этим положения Требований должны применяться только в части, не противоречащей Закону N 218-ФЗ.

В настоящее время Росреестром ведется работа по переизданию в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.2020 N 131 "Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации" Требований.

3. Исходя из положений части 1 статьи 32 Закона N 218-ФЗ, внесение в ЕГРН сведений о категории земель осуществляется на основании принятого органом государственной власти или органом местного самоуправления решения (акта) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Согласно пункту 50 Требований сведения о категории земель образуемого земельного участка в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана 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 федеральным законом принадлежность данного земельного участка к

определенной категории земель (копия такого документа включается в состав приложения к межевому плану).

Принимая во внимание положения статей 11.10, 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема), являющиеся основанием для государственного кадастрового учета в том числе земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, содержат информацию о категории земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок, полагаем, что в комментируемом случае сведения о категории земель образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении Схемы.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) проект межевания территории включает в себя сведения в том числе о виде разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК.

Согласно пункту 51 Требований:

вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

в таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе "3" строки "4" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана на основании в том числе решения об утверждении проекта межевания территории.

Таким образом, сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В.КУНИЦЫНА