

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

31.10.2023 № 18-10096-ТГ/23

на № _____ от _____

Президенту Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»

Овчинниковой А.Г.

ki-rf@ya.ru

Уважаемая Алла Григорьевна!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от 24.09.2023 № 948/23-01-14 (вх. № ОП/029980/23 от 29.09.2023), сообщает следующее.

Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если 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 Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26, частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).

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 (часть 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке утверждены приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Требования). При этом, средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки рассчитывается для оценки точности определения координат (местоположения) характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения, и не может соотнесена с несоответствием границ двух смежных земельных участков.

Также отмечаем, что статьей 43 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность уточнения описания местоположения границ земельного участка. При этом, исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка допускается, в том числе в случае, 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).

Кроме того, согласно части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, если при государственном кадастровом учете 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 соответствии с Законом № 218-ФЗ требованиям), орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Правила части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ 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.

Учитывая изложенное, устанавливать понятие пересечение границ земельных участков между собой, пределы пересечения границ земельных участков с границами других земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, или применять для определения наличия или отсутствия пересечения границ земельных участков сведения о погрешности определения координат характерных точек границ земельных участков нецелесообразно.

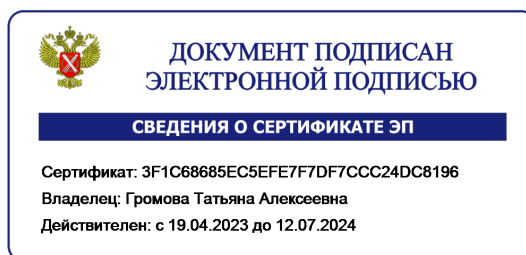
Принимая во внимание изменение значения средней квадратической погрешности в зависимости от категории земель и разрешенного использования земельных участков, подход с применением средней квадратической погрешности для оценки наличия пересечения границ земельных участков приведет к возникновению спора о праве на землю или спору о границах земельных участков.

В отношении земельных участков, границы которых имеют общую (смежную) часть границ, то есть смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смежных частей их границ.

Правила формирования границ земельного участка не относятся к предмету регулирования приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Относительно предложения об «автоматическом появлении или ликвидации в ЕГРН» характерных точек границ земельных участков при их разделе, перераспределении, выделе отмечаем, что сведения о местоположении границ образуемых земельных участков (включая описание местоположения их границ) должны содержаться в представленном в орган регистрации прав межевом плане и вноситься в ЕГРН на основании указанного документа (исключение составляет случай, указанный в части 21 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, введенной Федеральным законом от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

С уважением,



Т.А. Громова