



# Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: [np-okirt@mail.ru](mailto:np-okirt@mail.ru), тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 3737  
от «21» 11 2022г.

Кадастровым инженерам,  
членам СРО АКИ «Поволжье»

О порядке уточнения местоположения границ  
земельных участков (новая редакция)

## Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» доводит до сведения кадастровых инженеров актуализированный порядок работ по уточнению местоположения границ земельного участка, подготовленный на основании законодательных и нормативно-правовых актов с учетом реальной практики регионов Российской Федерации.

**1) Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и исправлению реестровых ошибок (Приложение 1).**

В соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), но при этом не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в описании местоположения границ содержится реестровая ошибка.

Согласно пункту 59 Приказа Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его

подготовке» (далее – Приказ №0592), несоответствие вышеуказанным требованиям может выражаться в таких обстоятельствах, как:

а) описание местоположения границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН, не соответствует требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, а именно:

- в ЕГРН отсутствует описание местоположения границ земельных участков;

- содержащееся в ЕГРН описание местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка;

- 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;

б) в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка, а именно:

- сведения ЕГРН о местоположении границ земельных участков не соответствуют документу, определяющему местоположение таких границ;

- сведения ЕГРН о местоположении границ земельных участков не соответствуют фактическому местоположению таких границ на местности при отсутствии земельных споров или правонарушений в сфере земельных отношений.

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков - выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

## **2) Заключение договора подряда**

Согласно части 1 статьи 35 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре), кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и данного Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ. При этом договором должен быть также предусмотрен вариант подготовки межевого плана в бумажном варианте (в случае, если в последующем

необходимо будет подготовить документы для суда, а не с целью постановки на государственный кадастровый учет).

Например, можно включить в разделы «Предмет договора» и «Порядок сдачи и приемки результата кадастровых работ» договора подряда на выполнение кадастровых работ условие следующего содержания:

*«в случае, если при проведении кадастровых работ выявляются обстоятельства, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации, то результатом кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка является межевой план на бумажном носителе».*

### **3) Порядок использования документов для обоснования местоположения границ земельного участка (Приложение 2).**

Законодательством установлена последовательность и приоритет документов при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка.

В соответствии с частью 1.1 статьи 43 Закона о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Для подтверждения фактического местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет используют документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания.

В частности, в качестве документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок, могут быть использованы:

- Акты, изданные уполномоченным органом (организацией) в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания,

устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- Договоры и другие документы в отношении объекта недвижимости, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объекта недвижимости на момент совершения сделки (купля-продажа, дарение, безвозмездная передача и т.д.);

- Акты (свидетельства) о правах на объект недвижимости, выданные уполномоченными органом государственной власти и иными организациями в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- Вступившие в законную силу судебные акты;

- Решения, принятые совхозами (колхозами) по передаче земель сельскохозяйственного назначения в долевую собственность, перечни собственников земель и другие документы, доказывающие факт предоставления земель сельскохозяйственного назначения.

Например, к таким документам относятся:

- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г. и действующие на момент обращения в орган регистрации прав), акты об отводе земельных участков для строительства, решения исполкомов местных Советов народных депутатов принятые до 26 августа 1948 г. об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности) (Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденная приказом Центрального статистического управления СССР от 15 июля 1985 г. №380);

- договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности (приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 26 марта 1949 г. №244 «Об утверждении типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утратил силу в связи с изданием приказа Госстроя РСФСР, Минкоммунхоза РСФСР от 6 октября 1965 г. №67).

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. №1767;

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. №493;

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. №177.

В качестве документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, могут быть использованы:

- Утвержденные проекты границ земельных участков;
- Акты об отводе земельных участков;
- Схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденные муниципальными органами власти;
- Решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- Решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков;
- Решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- Чертежи границ или планы земельного участка (приложения к документам, подтверждающим право на земельный участок);
- Иные документы (в том числе, Проект межевания территории).

**Исключительно в случае отсутствия** в документах, подтверждающих право на земельный участок или определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, **графической информации** о границах земельного участка, его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В частности, в качестве документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, могут быть использованы:

- Карты (планы), фотокарты (фотопланы), содержащиеся в ГФПД, полученные 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;

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

- Землеустроительная документация, содержащаяся в государственном фонде данных, полученная в результате проведения землеустройства;

- Ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившиеся по состоянию на 1 января 2013 г. 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.

Сведения об указанных выше документах приводятся в разделе «Исходные данные», копии карт (планов), фотокарт (фотопланов), плано-картографических материалов в Приложение не включаются, изображение соответствующей территории (части территории) воспроизводится на Схеме.

Данный перечень отражен в пункте 24 Приказа Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

**Обращаем Ваше внимание, что все вышеперечисленные документы должен предоставить заказчик кадастровых работ.**

В отдельных случаях кадастровый инженер самостоятельно может запросить некоторые необходимые документы в различных инстанциях (например, материалы инвентаризации или ортофотопланы).

Таким образом, обращаем внимание, что **границы** уточняемого земельного участка должны быть **обоснованы документально** (не во всех случаях с обязательным включением копий таких документов в состав Приложения межевого плана, но с обязательным указанием реквизитов таких документов)!

**4) Уточнение границ земельного участка, в случае если правообладателю право собственности перешло в результате сделки или в порядке наследования.**

Правообладатели земельных участков, которым право собственности перешло в результате сделки или в порядке наследования, как правило,

предоставляют кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ по уточнению границ выписку из ЕГРН на свой земельный участок, подтверждающую регистрацию права.

Однако, документы, являющиеся основанием для перехода прав на земельный участок, часто не содержат графической информации.

Также в распоряжении данных правообладателей обычно отсутствуют документы, на основании которых возникли права на земельный участок у предыдущих владельцев. При этом таких собственников может быть множество лиц.

В подобных случаях кадастровый инженер должен рекомендовать заказчику кадастровых работ обратиться в соответствующие архивы для запроса документов, на основании которых возникли права на ранее учтенный земельный участок.

В случае получения отрицательного ответа об отсутствии документов в архиве, данные письма необходимо включить в состав приложения межевого плана с целью подтверждения направления соответствующего запроса.

В ситуации отсутствия документов в архивах или отсутствия графической информации о границах земельного участка в полученных правоустанавливающих документах законодательство позволяет определять местоположение границ земельного участка на основании документов, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более.

Также рекомендуем кадастровым инженерам письменно обращаться в территориальные Управления Росреестра с целью получения информации о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов, послуживших основанием для внесения сведений в ЕГРН на соответствующий земельный участок. Например, возможно направить обращение (письмо) в адрес Управления Росреестра с запросом о наличии (отсутствии) государственного акта на земельный участок с указанием адреса и кадастрового номера земельного участка. Данное обращение составляется в свободной форме и может содержать различные вопросы (например, о площади земельного участка).

Также если земельный участок имеет уточненные границы и площадь, то необходимо направлять заказчиков кадастровых работ в органы Росреестра за получением копии Межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

**5) Изменение площади уточняемого земельного участка (в том числе, при исправлении реестровой ошибки) (Приложение 3).**

В случае изменения площади земельного участка в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо в виде связного текста обосновать местоположение уточненных границ земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в межевом плане.

а) Земельный участок является ранее учтенным.

По сведениям ЕГРН ранее учтенный земельный участок может не иметь границ, либо его границы могут быть декларированными или уточненными (межевание проводилось).

Уточнение местоположения границ земельного участка проводится в соответствии с документами, обосновывающими местоположение его границ.

Соответственно, уточняемая площадь земельного участка должна соответствовать площади земельного участка, указанной в документах.

В случае **незначительного несоответствия** фактических границ земельного участка сведениям, содержащимся в документах, обосновывающих местоположение границ земельного участка, допускается изменение площади земельного участка, по сравнению со сведениями, содержащимися в ЕГРН, на величину **не более чем предельный минимальный размер** земельного участка, или, если такой размер не установлен, **на величину не более чем 10%.**

Если фактическая граница земельного участка не закреплена на местности, рекомендуем выставлять временные межевые знаки и указывать этот факт в разделе «Заключении кадастрового инженера» межевого плана.

В случае необходимости исправления реестровой ошибки в границах земельного участка, являющегося ранее учтенным, для изучения ситуации рекомендуется направлять заказчиков кадастровых работ за получением копии межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

б) Земельный участок образован после 01.01.2001г.

Данные земельные участки имеют уточненные границы и площадь. Соответственно, кадастровые работы будут выполняться в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

В случаях, когда земельный участок образован в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией



лесного участка, ссылка на границы, существующие на местности пятнадцать и более лет, **не может служить обоснованием уточнения границ земельного участка.**

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона о регистрации при образовании земельного участка допускается отклонение площади образуемого земельного участка от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков, не более чем **на десять процентов (+/-).**

Таким образом, в случае несоответствия образованного на основании указанных документов земельного участка фактическому положению земельного участка на местности (например, была допущена реестровая ошибка в связи с использованием аналитического метода, неверной привязкой к пунктам ГГС и ОМС и т.д.), уточнение местоположения границ и (или) площади такого земельного участка возможно при наличии соответствующего обоснования.

Например, *«При ранее проводимых кадастровых работах был использован аналитический метод определения координат. Образование земельного участка проведено на основании Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории №б/н от б/д. В указанном документе приведены сведения о проектируемых местоположении границ (координатах) и площади земельного участка. Таким образом, в связи с определением координат границ земельного участка без выезда на местность и применения специального геодезического оборудования была допущена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка».*

*(СРО АКИ «Поволжье» обращает Ваше внимание, что в настоящее время, согласно позиции Росреестра, изложенной в письме №18-04597-20@ от 11.12.2020г., при работе со схемами расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектами межевания территории и другими аналогичными документами необходимо сравнивать сведения о координатах, указанных в данных документах, с фактическими границами на местности, то есть проводить геодезические замеры. Указание аналитического метода определения координат в данном случае на сегодня не допускается).*

При этом площадь земельного участка, полученная по результатам выполнения кадастровых работ, не должна отличаться от площади, указанной в документе, в соответствии с которым был образован земельный участок, более

чем на десять процентов (+/-). Изменение значений координат поворотных точек границ земельного участка допустимо в пределах величины средней квадратической погрешности определения координат(+/-).

Для возможности исправления реестровой ошибки на земельные участки, когда значение координат поворотных точек границ земельного участка **изменяется более чем на размер средней квадратической погрешности определения координат, необходимо внесение изменений в ранее утвержденный документ.**

В целях обоснования наличия реестровой ошибки рекомендуем направлять заказчиков кадастровых работ за получением копии межевого плана или Описания границ (услуга в МФЦ предоставляется платно).

Обращаем внимание, что при проведении правовой экспертизы документов, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, государственным регистратором прав не осуществляется. Однако, **местоположение уточненных границ земельного участка должно быть обязательно документально обосновано!**

#### **6) Исправление реестровой ошибки в границах смежного земельного участка.**

Кроме того, обращаем внимание, что при исправлении реестровой ошибки в границах смежного земельного участка необходимо, в том числе, проводить анализ его документов. Обоснование наличия реестровой ошибки в границах смежного земельного участка со ссылкой на соответствующие документы приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Наименование и реквизиты документов, подтверждающих местоположение границ смежного земельного участка, приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана (дата, номер, орган, утвердивший (заверивший) документ).

#### **7) Практика субъектов Российской Федерации.**

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в отдельных регионах существует практика использования акта согласования местоположения границ как документа, подтверждающего местоположение уточняемых границ земельного

участка, но только в случае отсутствия других более приоритетных документов.

В указанном случае, необходимо получить личные подписи правообладателей смежных земельных участков и выполнить процедуру согласования местоположения границ земельного участка с соответствующим органом местного самоуправления (в случае, если смежными являются земельные участки муниципальной или неразграниченной собственности).

При этом важно корректно заполнять раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана. В данном разделе должно быть дано подробное обоснование выбора способа, которым было определено местоположение границ земельного участка, и невозможности использования иных вариантов подтверждения местоположения границ земельного участка.

#### **8) Формирование раздела «Заключение кадастрового инженера» межевого плана и его передача заказчику кадастровых работ.**

Важно отметить, что в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана в виде связного текста приводится подробное обоснование местоположения границ земельного участка, содержащее, в частности:

- сведения из документов, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет;
- сведения о предпринятых кадастровым инженером мерах для получения документов, с использованием которых может быть подтверждено уточненное местоположение границ земельного участка с указанием реквизитов запросов о получении необходимых документов и полученных ответов;
- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например: кирпичное ограждение, стена здания и т.д.).

При этом указание на то, что информация о существовании местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более получена «со слов заказчика» не является достаточным обоснованием.

#### **9) Основания для отказа в выполнении кадастровых работ.**

В целях выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка кадастровый инженер имеет право требовать от заказчика кадастровых работ предоставления документации, необходимой для выполнения таких работ, если иное не установлено договором подряда.

Кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если (части 1 и 2 статьи 29.1 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности»):

- заказчик не обеспечил предоставление необходимых для выполнения кадастровых работ документов;

- предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

- предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства РФ, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

В случае отсутствия необходимых для выполнения кадастровых работ документов, рекомендуем не идти на поводу у заказчиков кадастровых работ и не подготавливать межевой план для представления в орган регистрации прав, чтобы избежать приостановлений учетно-регистрационных действий.

#### **10) Подготовка межевого плана для суда (при необходимости).**

В случае отсутствия документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, кадастровый инженер вправе приостановить кадастровые работы или вовсе отказаться от их выполнения, **письменно уведомив** об этом заказчика кадастровых работ, либо подготовить межевой план **в бумажном виде** для предоставления его в суд (если это предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ).

При отсутствии в договоре подряда на выполнение кадастровых работ данного обязательства, рекомендуем заключить дополнительное соглашение, в котором будет содержаться условие о подготовке межевого плана на бумажном носителе.

При этом он должен обязательно включить в состав приложения межевого плана отрицательные ответы на запросы документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков, и прописать этот факт в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана. Это может быть сделано, например, в следующей форме:

*«...Полученные отрицательные ответы (копии ответов включены в приложения к межевому плану) свидетельствуют о том, что обязательные к изготовлению и хранению документы утеряны государственными органами власти... Межевой план на бумажном носителе подготовлен для предоставления его в суд и выражает мнение одной из сторон в судебном споре».*

Также, если заказчик кадастровых работ настаивает на уточнении местоположения границ в соответствии с фактически установленным ограждением и при этом не предоставляет документы, которые могут обосновать данное местоположение, то межевой план может быть подготовлен **только в бумажном варианте** для установления границ в судебном порядке.

Если же суд не принимает к рассмотрению дело без приостановления органа регистрации прав, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать, что кадастровый инженер подготовил межевой план **для получения решения о приостановлении** государственного кадастрового учета **и дальнейшего обращения в суд** с целью установления границ в судебном порядке, а также приложить к межевому плану Решение суда (определение об оставлении заявления без рассмотрения), в котором содержится требование получить приостановку (отказ), как доказательство о невозможности использования иного порядка действий для заявителя.

Приложения:

1. Схема «Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков и исправлению реестровых ошибок», в 1 экз. на 1 л.;

2. — Схема «Порядок использования документов для обоснования местоположения границ земельного участка», в 1 экз. на 1 л.;

3. Схема «Изменение площади уточняемого земельного участка (в том числе при исправлении реестровой ошибки)», в 1 экз. на 1 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

**Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков и исправлению реестровой ошибки**

**Кадастровые работы**

по уточнению местоположения границ земельных участков

Несоответствие требованиям выражается:

- отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ;
- содержащиеся в ЕГРН описание местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям к точности и методам определения координат;
- описание местоположения границ земельного участка подготовлено в системе координат, отличной от системы координат, в которой осуществляется ведение ЕГРН;
- в отношении характерной точки, являющейся обшей для двух и более земельных участков, в ЕГРН указаны различные значения координат.

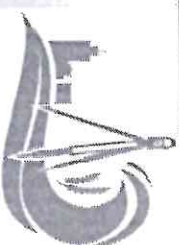
по исправлению реестровой ошибки

Несоответствие требованиям выражается:

- в сведениях ЕГРН о местоположении границы земельного участка содержится реестровая ошибка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков);
- сведения ЕГРН о местоположении границы земельных участков не соответствуют фактическому местоположению таких границ на местности.

при отсутствии земельных споров или правонарушений в сфере земельных отношений

пункт 59 Приказа Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требующий к его подготовке»



## Порядок использования документов для обоснования местоположения границ земельного участка

Приложение 2

В документе, устанавливающем или подтверждающем право на земельный участок, есть сведения о местоположении границ?

Примеры документов

да  
нет

Местоположение границы земельного участка определяется исходя из сведений данного документа

В документе, определенном местоположение земельного участка при его образовании, есть сведения о местоположении границ?

Примеры документов

да  
нет

Границы земельного участка являются границей, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием объектов природного или искусственного происхождения

Примеры документов

- Акты, изданные уполномоченным органом (организацией), устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права (обременение) на объект недвижимости;
- Договора, фиксирующие закрепление (переход) права собственности в отношении объекта недвижимости (купля-продажа, дарение, безвозмездная передача и т.д.);
- Свидетельства о правах на объект недвижимости, выданные уполномоченными органами государственной власти или иными организациями;
- Вступившие в законную силу судебные акты;
- Решения, принятые совхозами (колхозами) по передаче с/х земель в долевую собственность, перечни собственников земель и другие документы, доказывающие факт предоставления земель с/х назначения.

- Утвержденные проекты границ земельных участков;
- Акты об отводе земельных участков;
- Схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- Решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков;
- Чертежи границ или планы земельного участка (приложения к документам, подтверждающим право на земельный участок);
- Иные документы (в том числе, Проект межевания территории).

- Карты (планы), фотокарты (фотопланы), содержащиеся в ГФЦД, полученные в результате проведения землеустройства;
- Планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления;
- Землеустроительная документация, содержащаяся в государственном фонде данных;
- Ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранящиеся по состоянию на 1 января 2013 г. 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.

Пункты 22 и 24 Приказа Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межведомственного плана, требований к его подготовке»



**Изменение площади уточняемого земельного участка  
(в том числе при исправлении реестровой ошибки)**

	<b>ЗУ является ранее учтенным</b>	<b>ЗУ образован после 01.01.2001г.</b>
Особенности изменения площади	Площадь должна соответствовать сведениям из документа <i>или</i> изменяться на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, или, если такой размер не установлен, на величину не более чем 10%.	не более 10% от площади земельного участка (значения координат поворотных точек изменяются в пределах погрешности)
Где запросить документ	- архив Росреестра - архивы по месторасположению земельного участка	- архивы местных администраций - копия Описания/межевого плана (возможно заказать в МФЦ)
Если в документе-основании имеются противоречивые сведения	- признать судом ошибку в ранее выданном документе	-получить документ о внесении изменений в ранее утвержденный документ - признать судом ошибку в ранее выданном документе (в случае отказа)

