

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

04.12.2020 № 20491-2.11@

на № _____ от _____

Руководителям
саморегулируемых
организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

**О расхождении значений площадей в межевых
планах**

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) сообщает, что одной из причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав являются случаи расхождения значений площади земельных участков, указанной в межевом плане, и значениями площади, вычисленными по представленным координатам.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ объектов недвижимости, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости.

Согласно п. 9 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Приказ № 921) значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра, а значения горизонтальных проложений - в метрах с округлением до 0,01 метра.

Согласно ранее направленной позиции Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, изложенной в письме от 21.09.2015 № 14-09160/15, при отсутствии технической ошибки в реквизите 4 раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана, заполненного в отношении каждого образуемого

земельного участка, целесообразно указывать площади образуемых земельных участков, сумма которых будет соответствовать площади исходного земельного участка (исходных земельных участков), сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости (в настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)), при условии, что разница таких площадей и площадей, полученных по координатам характерных точек границ земельных участков, не будет превышать значение средней квадратической погрешности определения площади земельного участка, а в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» – обоснование полученных в ходе выполнения кадастровых работ результатов (прилагается).

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (далее - Приказ №90) установлены требования только для расчёта средней квадратической погрешности местоположения характерных точек.

Формула для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка не регламентирована, таким образом в результате расчета (ΔP) может быть использована любая формула. Например, из «Методических рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003) $\Delta P = 3,5Mt \sqrt{P}$ или «Инструкции по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08.04.1996) $\Delta P = 2 \times mр$.

Расхождение в значениях площадей, указанных в межевом плане и полученной в результате построения по координатам, в рамках погрешности определения площади земельного участка, поскольку алгоритмы вычисления площади в ГИС-программах различны и зависят от выбранной картографической проекции – определенного математического закона отображения одной поверхности на другую при следующих условиях:

- точки, взятые на одной поверхности, соответствуют точкам на другой поверхности и наоборот;
- непрерывному перемещению точки на одной поверхности соответствует перемещение на второй поверхности.

При этом все проекции нарушают одно или несколько пространственных свойств данных (форму, площадь, расстояние, направление).

Так, причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является случай, когда в результате постановки на государственный кадастровый учет земельного участка площадь, указанная в межевом плане и площадь, полученная в результате построений по представленным координатам, не входит в

пределы допустимой погрешности определения площади образуемого земельного участка в результате вычислений (рис. 1).

4. Точность определения площади земельных участков			
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4
1	:ЗУ1	523	$\Delta P = M_t \cdot \sqrt{P} \cdot \sqrt{(1+K^2)} / \sqrt{2} \cdot K = 0.10 \cdot \sqrt{523} \cdot \sqrt{(1+1.1^2)} / \sqrt{2} \cdot 1.1 = 2.3$



Рис. 1

Кроме того, причиной приостановления являются случаи расхождения значений площади исходного земельного участка (земельных участков), сведения о которой содержатся в ЕГРН, и значением суммы площадей вновь образуемых участков (рис. 2).

- Площадь	
Вид площади	Уточненная площадь
*Значение в кв. метрах	977

4. Точность определения площади земельных участков			
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4
1	59:11	876	$3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P} = 3,5 \cdot 0,10 \cdot \sqrt{(876,00)} = 10$
2	59:11	100	$3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P} = 3,5 \cdot 0,10 \cdot \sqrt{(100,00)} = 4$

Рис. 2

Таким образом, при преобразовании земельного участка (объединении/разделе/перераспределении и пр.) допустимо расхождение значения площади, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета, не превышающей значение предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка.

При образовании земельных участков из земель расхождение площади вновь образуемого участка, определяемой на основании координат с площадью, указываемой в текстовой части межевого плана, не допустимо.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана осуществлять контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Учитывая вышеизложенное, просим довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами Вашей саморегулируемой организации позицию Управления о расхождении значений площадей земельных участков, указанной в межевых планах и полученной по результатам построения по представленным координатам.

Приложение: один файл в электронном виде.

Заместитель руководителя



Е.В. Чернявская

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

ПИСЬМО

от 21 сентября 2015 г. N 14-09160/15

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра, рассмотрев обращение, сообщает.

Положениями Федерального [закона](#) от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" до внесения в его [статью 20](#) Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" изменений не предусматривалось отражение в государственном земельном кадастре уточненной площади земельного участка, отличной от указанной в правоустанавливающем документе.

В соответствии с [требованиями](#) к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденными приказом Росземкадастра от 02.10.2002 N П/327, в описании земельных участков, оформляемом на основании материалов межевания, указывалась уточненная площадь земельного участка и допустимая погрешность определения площади, вычисленная в установленном порядке, или декларированная площадь (без указания допустимой погрешности определения площади) в случае восстановления положения на местности (повторного закрепления на основании сведений государственного земельного кадастра) узловых и поворотных точек границ земельного участка.

В соответствии с [пунктом 11.2](#) Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996, если разность вычисленной площади земельного участка и площади, указанной в правоустанавливающем документе, меньше допустимой погрешностью определения площади, за окончательное значение площади принималась площадь, указанная в правоустанавливающем документе, в обратном случае материалы межевания земель направлялись для внесения изменений в правоустанавливающий документ.

Таким образом, при уточнении местоположения границ земельного участка в государственном земельном кадастре должна была отражаться уточненная площадь, соответствующая площади, указанной в правоустанавливающем документе.

В настоящее время в соответствии с положениями Федерального [закона](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) при проведении кадастровых работ кадастровый инженер использует сведения государственного кадастра недвижимости о соответствующем объекте недвижимости или территории ([часть 1 статьи 38](#) Закона о кадастре).

Соответственно, при проведении кадастровых работ в связи с разделом земельного участка кадастровый инженер должен ориентироваться на площадь исходного земельного участка, содержащуюся в государственном кадастре недвижимости. В этой связи суммарная площадь земельных участков, образуемых в результате преобразования исходного земельного участка (исходных земельных участков), указанная в межевом плане, должна соответствовать площади исходного земельного участка (исходных земельных участков), сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, в противном случае данное обстоятельство приведет к приостановлению осуществления государственного кадастрового учета образуемых земельных

участков.

При этом полагаем, что:

органу кадастрового учета в случае, указанном в обращении, необходимо проверять сведения о координатах характерных точек границ или площади исходного земельного участка или исходных земельных участков, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, на предмет наличия технической ошибки в таких сведениях (в случае возникновения таковой осуществлять ее исправление в установленном порядке);

при отсутствии технической ошибки в реквизите 4 раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" межевого плана, заполненного в отношении каждого образуемого земельного участка, целесообразно указывать площади образуемых земельных участков, сумма которых будет соответствовать площади исходного земельного участка (исходных земельных участков), сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, при условии, что разница таких площадей и площадей, полученных по координатам характерных точек границ земельных участков, не будет превышать значение средней квадратической погрешности определения площади земельного участка, а в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" - обоснование полученных в ходе выполнения кадастровых работ результатов;

также возможно наличие ошибки в сведениях о координатах или площади земельных участков, содержащихся в документах, на основании которых данные сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости (то есть кадастровой ошибки, исправление которой осуществляется в соответствии со [статьей 28](#) Закона о кадастре).

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с [пунктом 6 статьи 12](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

При этом в [письме](#) от 18.12.2014 N 14-исх/14741-ГЕ/14, направленном в территориальные органы Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра" и его филиалы, Росреестр указал на необходимость обеспечения неукоснительного соблюдения работниками территориальных органов Росреестра и филиалов подведомственного Росреестру учреждения требований действующего законодательства при внесении сведений в государственный кадастр недвижимости и записей в ЕГРП, взять на контроль деятельность филиалов ФГБУ "ФКП Росреестра" по осуществлению кадастрового учета изменений объектов недвижимости, обеспечить взаимодействие органа, осуществляющего регистрацию прав, и органа кадастрового учета в целях недопущения нарушения законодательства Российской Федерации.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Н.С.ЛЕЩЕНКО
