

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

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

03.03.2023 № **14-05178/23**

на № _____ от _____

касательно реестровых ошибок в
сведениях ЕГРН

Уважаемые руководители!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) сообщает для учета в работе.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета в отношении земельного участка является межевой план, соответствующий требованиям Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (пункт 7 части 2 статьи 14, часть 2 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", далее – Закон о регистрации), и подготовленный, в частности, на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема расположения земельного участка), утвержденной решением уполномоченного органа публичной власти.

В соответствии с требованиями земельного законодательства подготовка схемы расположения земельного участка предусмотрена в случаях:

- в целях образования земельного участка для предоставления без проведения торгов,
- в целях образования земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
- в целях образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования,
- в целях образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования,
- в целях образования земельного участка для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд,

<https://rosreestr.gov.ru>

телефоны «горячей» линии: 8(3952)450-150 (регистрация прав, кадастровый учет, аресты, исправление технических ошибок, готовность документов, сервисы Росреестра), 89294311039 (возврат госпошлины), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (государственный земельный надзор)

- в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Согласно статье 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) схема расположения земельного участка представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства (пункт 2 статьи 11.10 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 13 статьи 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков.

Статьей 11.9 ЗК РФ установлены требования, в соответствии с которыми не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Также необходимо принимать во внимание положения статьи 85 ЗК РФ, которыми установлено, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

В силу подпункта 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ, согласно которому основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам.

Вместе с тем, в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав поступают документы (межевые планы, в состав которых включены, утвержденные органом публичной власти, уполномоченным в соответствии со ст. 39.2 ЗК РФ, на предоставление земельных участков, схемы расположения земельных участков), по результатам проведения правовой экспертизы которых, выявляются случаи пересечения границ образуемых земельных участков с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, что в силу требований пунктов 21, 27, 43 части 1 статьи 26 Закона о регистрации является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, и последующего отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав.

Однако, действующим законодательством установлены исключительные случаи, при которых учетно-регистрационные действия в отношении земельных участков могут быть осуществлены, при выявлении пересечения их границ с объектами реестра границ, - в случае, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Основания, порядок действия органа регистрации прав в случае выявления реестровых ошибок таким органом и условия устранения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН предусмотрены положениями части 6 статьи 61 Закона о регистрации и Порядком изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, утвержденным приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241.

При этом в силу пункта 6 указанного порядка для исправления реестровой ошибки органом регистрации прав могут использоваться приведенные кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана сведения о местоположении границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, позволяющие исправить реестровую ошибку.

Также Управлением в органы публичной власти, уполномоченные на утверждение схемы расположения земельного участка, направлено письмо, в котором указано на необходимость направления в орган регистрации прав информации, свидетельствующей о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества.

Принимая во внимание изложенное, в целях повышения качества государственных услуг по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объектов недвижимости, обеспечения снижения доли принимаемых органом регистрации прав решений о приостановлении (отказе) в осуществлении учетно-регистрационных действий, просим при подготовке кадастровыми инженерами межевых планов, предоставляемых в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий, включать в приложение межевого плана документы, представленные органом публичной власти, которые содержат информацию, подтверждающую внесенные сведения о границах муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества в ЕГРН, как ошибочные, а также отображать в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" информацию о выявленной в ходе выполнения кадастровых работ ошибке в сведениях ЕГРН о местоположении объектов реестра границ и (при наличии) предложения по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок.

Просим принять к сведению, изложенную в настоящем письме информацию, довести ее до сведения заинтересованных лиц, для учета в работе.

Исполняющая обязанности
заместителя руководителя



Ю.В. Яхненко