Приложение № 1

**Согласование местоположения границ земельного участка**

**Ошибки при подготовке межевого плана:** несоответствие содержащихся в межевом плане сведений о лицах, с которыми осуществлено согласование местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, содержащимся в ЕГРН сведениям об этих лицах, актуальным на момент осуществления учетных действий на основании указанного межевого плана.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Несоответствие содержащихся в межевом плане сведений о лицах, с которыми осуществлено согласование местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, содержащимся в ЕГРН сведениям об этих лицах, актуальным на момент осуществления учетных действий на основании указанного межевого плана, является основанием для приостановления соответствующих учетных действий.

**Уточнение местоположения границ земельного участка**

**Ошибки при подготовке межевого плана:** в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование уточненного местоположения границ земельного участка.

Исходя из пункта 7 части 2 статьи 14, статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), документом, необходимым для внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, является межевой план. В соответствии с частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ 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;
* допускается изменение площади земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона
№ 218-ФЗ;
* в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка;
* при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется.

Учитывая изложенное, в орган регистрации прав с соответствующим заявлением представляется межевой план, подготовленный на основании в том числе документов, подтверждающих право на земельный участок, документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (для указанных целей кадастровым инженерам рекомендуется обращаться за получением имеющейся документации в соответствующие архивы), или при отсутствии таких документов - содержащий сведения о местоположении границ земельного участка, установленном в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет.

При этом кадастровый инженер в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приводит обоснование уточненного местоположения границ земельного участка (пункты 68, 69 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, далее - Требования), в том числе в случае отсутствия документов, указанных в пункте 24 Требований.