

Управление
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Оренбургской области
(Управление Росреестра по
Оренбургской области)ⁱ

Филиал
Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)ⁱⁱ

02.04.2018

№ 02-08-14/2162/3 № 1669/9

Руководителям
органов государственной власти
и главам муниципальных образований
Оренбургской области

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

О направлении разъясненийⁱⁱⁱ

Уважаемые господа!

В целях повышения качества предоставления государственных услуг Росреестра, снижения количества отрицательных решений доводим до Вашего сведения информацию о порядке подготовки документов, необходимых для исправления реестровой ошибки в площади и (или) описании местоположения границ (конфигурации) земельного участка.

Изменение указанных характеристик в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) может осуществляться **на основании соответствующего заявления** и документов, представленных в орган регистрации прав в соответствии со статьями 14, 15 Закона № 218-ФЗ¹, либо в порядке, установленном частью 3 статьи 61 рассматриваемого закона.

В силу части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый

¹Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления (государственный учет в связи с реестровой ошибкой), за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Указанное исключение предусмотрено, в том числе, частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, согласно которой воспроизведенная в ЕГРН ошибка, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим законом (далее – реестровая ошибка), подлежит исправлению **по решению государственного регистратора** прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ одним из документов, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, является межевой план.

Согласно подпункту 4 пункта 22 Требований², в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков. Копии таких документов включаются в состав Приложения межевого плана.

Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить.

Воспроизведенная в ЕГРН ошибка может содержаться в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, или в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218,

Таким образом, реестровая ошибка в площади и описании местоположения границ (конфигурации) земельного участка может возникнуть:

– вследствие ошибки, допущенной в документе–основании формирования земельного участка;

²Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»

– ошибки, возникшей при осуществлении кадастровых работ в определении характерных точек границ земельного участка.

1. В случае, если исправляется реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о площади и (или) описании местоположения границ земельных участков (конфигурации), перенесенных из документов, явившихся основанием подготовки межевого плана, необходимо учитывать, что в орган регистрации прав в таком случае должны быть представлены исправленные документы (содержащие верные значения характеристик), послужившие основанием формирования таких участков и постановки их на учет. При этом соответствующее обоснование должно быть приведено в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письмах от 17.10.2011 № 22781-ИМ/Д23, 14.12.2012 № 27701-ПК/Д23 *«конфигурация земельного участка после уточнения местоположения его границ не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в таких документах».*

Обоснование местоположения уточненных границ земельного участка необходимо приводить в заключении кадастрового инженера, включаемом в состав межевого плана, во всех случаях уточнения местоположения границ земельных участков».

Рассмотрим несколько ситуаций:

➤ **в случае, если земельный участок был образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или если участок был образован (путем раздела, перераспределения, объединения) из участка государственной собственности либо с их участием.** При исправлении реестровой ошибки в площади и описании местоположения границ участка в ранее изданную схему участка на кадастровом плане территории должны быть внесены изменения. В указанном случае также может быть издано новое постановление/распоряжение с отменой ранее изданного документа об утверждении схемы участка, содержащего неверные сведения в отношении ранее сформированного участка, включенное в состав межевого плана;

➤ **если участок сформирован на основании постановления/распоряжения администрации о формировании земельного участка (до вступления в силу законодательства о необходимости подготовки и утверждении схемы участка).** При исправлении реестровой ошибки в площади и описании местоположения границ участка в состав межевого плана должен быть включен акт о внесении изменений либо отмене и издании нового постановления/распоряжения, содержащий верные сведения в отношении исходного участка;

➤ **если земельный участок образован в результате выдела участка в счет земельной доли и в результате его преобразования и последующего уточнения образованных из него участков их площадь не соответствует**

площади исходного участка. Считаем, что в указанном случае в основу межевого плана на образованные из него участки, в случае уточнения их площади в связи с исправлением реестровой ошибки, необходимо представить измененный проект межевания земельного участка, согласованный надлежащим образом с остальными участниками общей долевой собственности.

➤ **если сведения об участке внесены в ЕГРН как о ранее учтенном объекте недвижимости на основании правоудостоверяющего либо правоустанавливающего документа.** При исправлении реестровой ошибки в отношении образованных из такого участка земельных участков, в обоснование подготовки межевого плана необходимо представить постановление/распоряжение и содержащие верные сведения на исходный участок и подтверждающую наличие ранее допущенной ошибки при формировании (предоставлении) участка, в том числе путем издания нового постановления/распоряжения о внесении изменений в ранее изданный документ, который служил основанием предоставления участка на том или ином вещном праве.

Отсутствие в составе межевого плана документов, подтверждающих ранее допущенную ошибку при формировании участка, является основанием для принятия отрицательного решения.

2. В случае, если ошибка в площади и (или) описании местоположения границ (конфигурации) возникла в связи с неверным определением координат характерных точек границ земельного участка по результатам осуществления кадастровых работ, то исправить реестровую ошибку будет возможным при обосновании в разделе заключения кадастрового инженера о ранее допущенной ошибке и указания о соответствии конфигурации земельного участка, полученной после исправления реестровой ошибки конфигурации, содержащейся в схеме расположения земельного участка либо ином документе о формировании. В связи с чем, в заключении кадастрового инженера должна быть отражена информация о том, что участок после исправления соответствует документу о формировании с указанием его реквизитов (наименование, номер и дата издания).

В случае если документ о формировании земельного участка ранее представлялся в орган регистрации прав, в указанном случае необходимость его включения в межевой план отсутствует.

В случае отсутствия документа о формировании земельного участка на хранении в органе регистрации прав, то такой документ должен быть включен в состав межевого плана земельного участка, в отношении которого исправляется реестровая ошибка в описании местоположения и площади участка допущенной ранее кадастровым инженером, результаты работы которого привели к несоответствию сведений, указанных в документе о формировании и подготовленном им межевом плане.

Дополнительно сообщаем, если реестровая ошибка содержится в площади и (или) описании местоположения границ (конфигурации) исходного участка, перенесенная впоследствии в сведения о земельных участках, образованных в

результате преобразования исходного, исправление такой ошибки в образованных участках также будет возможным, при условии включения исправленного документа, явившегося основанием формирования исходного участка, статус которого, на сегодняшний день, «архивный» в состав межевого плана, представленного для исправления реестровой ошибки.

Таким образом, если:

1) реестровая ошибка допущена в документе, на основании которого был подготовлен межевой план для постановки на кадастровый учет исходного земельного участка, то в состав приложения межевого плана на образуемый земельный участок должен быть включен документ, подготовленный тем же органом и содержащий информацию о ранее допущенной ошибке при образовании исходного участка;

2) реестровая ошибка допущена непосредственно в межевом плане, подготовленном для постановки на кадастровый учет исходного земельного участка, то в состав межевого плана на образованный земельный участок должны быть включены документы, подтверждающие ранее допущенную реестровую ошибку при подготовке межевого плана. Кроме того, в разделе «Заключение кадастрового инженера» подготовленных межевых планов должно быть приведено соответствующее обоснование.

И.о. руководителя
Управления Росреестра
по Оренбургской области

Директор филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области

Е.В. Решетов

Н.И. Прихожай

Суркова Оксана Владимировна
(3532) 34-11-30 (доб. 150)

Букаткина Марина Владимировна,
(3532) 44-38-22

ⁱⁱⁱ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченных должностных лиц Управления Росреестра по Оренбургской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Программное обеспечение для проверки легитимности электронной подписи доступно по адресам: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/etsp-56/etsp/> и <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/> соответственно.

