

**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