

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
