

Утверждено:	Должность	Дата	Подпись	Ф.И.О.
	Решением Правления Союза	04.05.2018		Протокол №9- МК
Разработчик:	Методическая комиссия			
Рассылка:	Данный документ сохранен в сети по адресу: <a href="http://kiportal.ru/images/kiportaldoc/doc/Mi/mi-18-1-ispravlenie-chasti-granicy-smezhnogo-zu.doc">http://kiportal.ru/images/kiportaldoc/doc/Mi/mi-18-1-ispravlenie-chasti-granicy-smezhnogo-zu.doc</a>			

---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1.	Изменения .....	1
2.	Нормативные ссылки .....	2
3.	Определения и сокращения .....	2
4.	Общие положения .....	3
5.	Преамбула .....	4
6.	Заключение кадастрового инженера .....	5
7.	Особенности формирования межевого плана .....	6
8.	Обжалование приостановления кадастрового учета .....	7

## 1. Изменения

Издание	Дата	Разработчик	Изменения
1	04.05.2018	Методическая комиссия	Первое издание

## 2. Нормативные ссылки

- 2.1. Федеральный закон от 24.07.2007 [N 221-ФЗ](#) "О кадастровой деятельности".
- 2.2. Федеральный закон от 13.07.2015 [N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости".
- 2.3. Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. [№ 921](#) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"

ПРИМЕЧАНИЕ: ПРИВЕДЕННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ НОСЯТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР.

## 3. Определения и сокращения

- **ОРП** – орган регистрации прав;
- **ЕГРН** – единый государственный реестр недвижимости;
- **ЗУ** – земельный участок;
- **КИ** – кадастровый инженер;
- **КН** – кадастровый номер;
- **Объект кадастровых работ** – объект недвижимости в отношении которого выполняются кадастровые работы на основании заключенного в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ;
- **ЗКИ** – заключение кадастрового инженера;
- **РО** – реестровая ошибка;

## 4. Общие положения

- 4.1. В соответствии с [частью 4.2. ст.1](#) Федерального закона "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (далее – Закон о кадастре) установлено, что при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.
- 4.2. В соответствии с [частью 1. ст.35](#) Закона о кадастровой деятельности, кадастровые работы выполняются кадастровым инженером **на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда** на выполнение кадастровых работ.
- 4.3. В соответствии с [ст.36](#) Закона о кадастровой деятельности, **объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ**. Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.
- 4.4. В соответствии с [частью 1. ст.29.2](#) Закона о кадастровой деятельности, кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, **на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером**.
- 4.5. В соответствии с [ч.2 ст.43](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (Далее - О государственной регистрации недвижимости), если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, **орган регистрации прав** одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

## 5. Преамбула

- 5.1. Приведенные в разделе 4 (Общие положения) ссылки, а так же комплексный анализ действующего законодательства **не содержат оснований для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ без заключения договора на выполнение кадастровых работ** в отношении объекта недвижимости, за исключением случая, указанного в [части 2 ст. 35](#) Закона о кадастровой деятельности - на основании определения суда.
- 5.2. Действуя в защиту своих прав и законных интересов, при выполнении кадастровых работ, КИ не должен вносить в ЕГРН сведения, **достоверность которых он не подтвердил при выполнении кадастровых работ**.
- 5.3. В случае выявления при выполнении кадастровых работ, на основе выполненных инструментальных измерений в отношении объекта кадастровых работ, несоответствия фактического местоположения на местности одной или нескольких общих частей границ со смежным земельным участком сведениям, имеющимся в ЕГРН в отношении такого смежного участка, КИ обязан указать на выявленное обстоятельство в ЗКИ как на основание для принятия решения о наличии возможной РО.
- 5.4. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется.
- 5.5. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.
- 5.6. Кадастровый инженер обязан сослаться в ЗКИ на обстоятельства в соответствии с которыми такая смежная часть границ подлежит уточнению.
- 5.7. В указанной ситуации, при отсутствии волеизъявления правообладателя смежного ЗУ, кадастровый инженер не имеет оснований для внесения в межевой план никаких иных сведений, кроме как о координатах характерных точек общей части (частей) границ смежного с объектом кадастровых работ ЗУ.
- 5.8. Указание регистратора о включении в межевой план сведений об остальных частях границ смежных земельных участков, не являющихся объектами кадастровых работ и в отношении которых не выполнялись геодезические измерения, а также об изменении сведений о площади смежного земельного участка - являются не обоснованными. Выполнение вышеуказанных требований влечет за собой возникновение реестровых ошибок в ЕГРН, из документов, представленных кадастровым инженером, что явно нарушает права и законные интересы КИ и правообладателей смежных земельных участков.
- 5.9. За данные нарушения кадастровый инженер может быть привлечён к дисциплинарным взысканиям в соответствии с Часть 6 пункта 15 статьи 29 Закона о кадастровой деятельности с исключением из состава членов СРО с дисквалификацией на 2 года.

## 6. Заключение кадастрового инженера

6.1. Типовая форма ЗКИ при выявлении ошибки в местоположении общей части (частей) границ смежного с объектом кадастровых работ ЗУ:

1. Кадастровые работы проведены в рамках договора подряда № от .. в отношении ЗУ объекта кадастровых работ.
2. Согласно п.69 Требований в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков, в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков фрагмент описания местоположения границы таких объектов с правильными значениями координат характерных точек).
3. При проведении инструментальных измерений объекта кадастровых работ, мной (кадастровым инженером) выявлены следующие обстоятельства, связанные с ошибками в местоположении общей части (частей) границы (границ) смежных земельных участков:
4. - в отношении земельного участка с КН 63\*\*\*\*\* выявлено несоответствие фактического местоположения общей части границы с объектом кадастровых работ на местности сведениям, внесенным в ЕГРН: выявлен разрыв границ в северо-восточной части, в самом широком месте достигающем до 3,17 м.
5. При выполнении кадастровых работ проведено уточнение сведений о местоположении части границы смежного ЗУ, являющейся одновременно общей границей с ЗУ, являющимся объектом кадастровых работ.
6. Спора о фактическом прохождении уточняемой части границы между собственниками НЕТ. О чем в акте согласования местоположения границ земельных участков, оформленном в отношении объекта кадастровых работ, сделана соответствующая запись правообладателя смежного ЗУ.
7. От заключения договора на выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы и площади земельного участка правообладатель смежного ЗУ отказался. Вследствие чего, в рамках действующего законодательства КИ не имел оснований и полномочий и не выполнял работы в отношении смежного ЗУ. Местоположение иных частей границ, кроме общей с объектом кадастровых работ не устанавливалось, вследствие чего акт согласования границ в отношении смежного ЗУ не составлялся (при выполнении кадастровых работ. В связи с уточнением местоположения только части границ смежных ЗУ (а не всей границы полностью), акт согласования оформляется только в отношении объекта кадастровых работ. При этом местоположение границ смежных земельных участков считается согласованным только при наличии в таком акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей).
8. В представленном межевом плане не заполнена графа «3» реквизита «2», а также графа «4» реквизита «3» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» в отношении смежного ЗУ с КН... т.к. указанные измерения и расчеты в

рамках заключенного договора на выполнение кадастровых работ НЕ ПРОИЗВОДИЛИСЬ.

9. Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении частей границы указанного смежного земельного участка с кадастровым номером ... необходимо осуществить в соответствии с п.2 статьи 43 ФЗ-218. Действующим законодательством в указанном случае не предусмотрена необходимость подачи дополнительного заявления от правообладателя смежного ЗУ.
10. Настоящим уведомляю о возможной РО в отношении местоположения границ и площади смежного ЗУ с кадастровым номером. **Данный вывод обусловлен выявлением несоответствия фактического местоположения указанной общей части границы смежного ЗУ на местности сведениям, внесенным в ЕГРН.** В связи с вышеизложенным есть основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки в отношении ЗУ с КН... может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. В порядке части 4 ст. 61 Закона о государственной регистрации недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

## 7. Особенности формирования межевого плана

- 7.1. Формирование МП осуществляется в порядке, установленном [\[2.1\]](#), [\[2.2\]](#), [\[2.3\]](#)
- 7.2. Change border.

В соответствии с XML-схемой, используемой для формирования XML-документа — межевого плана в форме электронного документа, утвержденной приказом Росреестра от 06.04.2016 №П/0159:  
- при уточнении границ земельных участков необходимо учитывать, что в контуре уточняемой границы должны быть указаны все точки: новые точки, сведения о которых включаются в межевой план, существующие точки, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, и прекращающие существование точки (т.е. в блоке должны заполняться `<NewOrdinate>` и `<OldOrdinate>`;

Указанное положение применимо исключительно к контуру границы уточняемого ЗУ – объекта кадастровых работ и не применимо при уточнении одной (или нескольких) общих частей смежного ЗУ, за исключением случая, когда правообладателем смежного ЗУ является заказчик кадастровых работ, либо он действует по доверенности от правообладателя и выполнение кадастровых работ в отношении контура границы смежного ЗУ явно указано в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

- 7.3. Действуя в защиту своих прав и законных интересов, в соответствии с действующим законодательством при выполнении кадастровых работ, КИ не должен вносить в ЕГРН сведения, достоверность которых им не подтверждена результатами инструментальных измерений. В том числе сведения о площади и местоположении границ смежного земельного участка, в отношении которого **кадастровым инженером не выполнялись**

**измерения и расчеты** в виду отсутствия договора подряда на выполнение кадастровых работ.

- 7.4. Указанные в п. 7.3. положения актуальны как в случае, если сведения о местоположении границ смежных земельных участков не соответствуют требованиям действующего законодательства и смежная часть границы уточняется при выполнении таких кадастровых работ, **так и в случае, если местоположение границ смежных ЗУ установлено в соответствии с требованиями действующего законодательства с нормативной точностью, и в отношении смежной части границы такого ЗУ проводится исправление ошибки в местоположении.**

## **8. Обжалование приостановления кадастрового учета**

- 8.1. Написание рецензии регистратору.

Примерный образец рецензии скачать здесь:

<https://kiportal.ru/images/kiportaldoc/pdf/Recenziya-na-priostanovku-primer.pdf>

- 8.2. Подача заявления на АК.

- 8.3. Обжалование действия-бездействия в судебном порядке.

За вами закреплено конституционное право обжаловать любые решения, действие – бездействие в судебные инстанции. Вместе с тем, в сложившихся условиях судебных процедур, конструктивнее обжаловать отказ, а не приостановление. Рекомендации и консультации в части судебных процедур проводятся индивидуально через заявки в личном кабинете клиентского портала: <https://crm.kiportal.org/customerportal/>