

**Уточнение местоположения границ земельных участков**.

В орган регистрации прав поступают вопросы от кадастровых инженеров, осуществляющих проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков, по указанию в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обоснования проведения указанных работ.

В связи с этим, а также с целью снижения количества решений о приостановлении в осуществлении кадастрового учета по причине отсутствия в межевом плане обоснования уточнения местоположения границ земельного участка, Управление Росреестра по Челябинской области и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области направляют разъяснения по возможному обоснованию проведения указанных работ.

В соответствии с ч.10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), 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 (далее - Документы о земельном участке). В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с п. 13 и п. 70 требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования), при подготовке межевого плана в результате проведения работ по уточнению местоположения границ земельного участка, в состав межевого плана в обязательном порядке включается раздел «Заключение кадастрового инженера» (далее - Заключение).

В Заключение в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);

- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

На основании вышеизложенного, исходя из наличия информации о конфигурации и площади уточняемого земельного участка, содержащейся в Документах на земельный участок, а также фактическом измерении земельного участка на местности, оформление межевого плана по уточнению местоположения границ земельного участка может осуществляться в следующем порядке, приведенном в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Описываемая ситуация** | **Обоснование уточнения местоположения границ земельного участка.** |
| 1 | *Сведения о конфигурации и площади уточняемого земельного участка, содержащиеся в Документе на земельный участок (Государственный акт, свидетельство о праве собственности, договор аренды и.т.д.), соответствуют конфигурации и площади земельного участка, полученных в результате фактического измерения на местности.* | Уточнение местоположения границ указанного земельного участка осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в Документе на земельный участок.**В Заключение указывается, что конфигурация и площадь уточняемого земельного участка, полученные в результате фактического измерения на местности, соответствуют конфигурации и площади земельного участка, содержащиеся в Документе на земельный участок (указывается наименование документа и его реквизиты).**При этом использование при подготовке межевого плана материалов, обосновывающих существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (карт-материал, ортофотопланы и т.п.), в данном случае не требуется. |
| 2 | *Сведения о конфигурации уточняемого земельного участка, содержащиеся в Документе на земельный участок (Государственный акт, свидетельство о праве собственности, договор аренды и.т.д.), соответствуют сведениям о конфигурации земельного участка, полученных в результате фактического измерения на местности.* *Вместе с тем сведения о площади уточняемого земельного участка, указанные в Документе, не соответствуют сведениям о площади, полученным в результате фактического измерения на местности.* | Уточнение местоположения границ указанного земельного участка осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в Документе на земельный участок, а также фактическим измерением на местности. При этом площадь земельного участка, полученная в результате измерения, не должна превышать площадь земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) на предельный минимальный размер земельного участка, либо на 10% в случае отсутствия установленного предельного минимального размера.**В Заключение указывается, что конфигурация уточняемого земельного участка, полученная в результате фактического измерения на местности, соответствуют конфигурации земельного участка, содержащейся в Документе на земельный участок (указывается наименование документа и его реквизиты).****Площадь земельного участка, полученная в результате измерения не превышает... (предельный минимальный размер или 10%).****При проведении кадастровых работ, для подтверждения фактического местоположения границ и площади уточняемого земельного участка использовались материалы, подтверждающие существование местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а именно... (указывается наименование материала, год издания и т.д.)****На местности уточняемый земельный участок закреплен... (описываются все стороны земельного участка, например, от н1-н2 - дорога общего пользования; 2-3 смежный землепользователь с КН 74:36:0000000:00 и тд.).****Местоположение границ уточняемого земельного участка согласовано со всеми смежными землепользователями, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.** |
| 3 | *Сведения о площади уточняемого земельного участка, содержащиеся в Документе на земельный участок (Государственный акт, свидетельство о праве собственности, договор аренды и.т.д.), соответствуют сведениям о площади земельного участка, полученных в результате фактического измерения на местности.* *Вместе с тем сведения о конфигурации уточняемого земельного участка, указанные в Документе, не соответствуют сведениям о конфигурации, полученным в результате фактического измерения на местности.* | Уточнение местоположения границ указанного земельного участка осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в Документе на земельный участок, а также фактическим измерением на местности.**В Заключение указывается, что площадь уточняемого земельного участка, полученная в результате фактического измерения на местности, соответствуют площади земельного участка, содержащейся в Документе на земельный участок (указывается наименование и реквизиты документа).****При этом конфигурация земельного участка, полученная в результате фактического измерения на местности, не соответствует конфигурации земельного участка, сведения о которой содержатся в Документе на земельный участок (указывается наименование и реквизиты документа).** **При проведении кадастровых работ, для подтверждения фактического местоположения границ уточняемого земельного участка использовались материалы, подтверждающие существование местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а именно... (указывается наименование материала, год издания и т.д.)****На местности уточняемый земельный участок закреплен... (описываются все стороны земельного участка, например, от н1-н2 - дорога общего пользования; 2-3 смежный землепользователь с КН 74:36:0000000:00 и тд.).****Местоположение границ уточняемого земельного участка согласовано со всеми смежными землепользователями, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.** |
| 4 | *В Документе на земельный участок отсутствуют сведения о конфигурации земельного участка.**При этом сведения о площади земельного участка, указанные в Документе на земельный участок, соответствуют сведениям о площади земельного участка, полученным в результате фактического измерения на местности.* | Уточнение местоположения границ указанного земельного участка осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в Документе на земельный участок, а также фактическим измерением на местности.**В Заключение указывается, что площадь уточняемого земельного участка, полученная в результате фактического измерения на местности, соответствуют площади земельного участка, содержащейся в Документе на земельный участок (указывается наименование и реквизиты документа).****При этом в Документе на земельный участок (указывается наименование и реквизиты документа) отсутствуют сведения о конфигурации земельного участка.****При проведении кадастровых работ, для подтверждения фактического местоположения границ уточняемого земельного участка использовались материалы, подтверждающие существование местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а именно... (указывается наименование материала, год издания и т.д.)****На местности уточняемый земельный участок закреплен... (описываются все стороны земельного участка, например, от н1-н2 - дорога общего пользования; 2-3 смежный землепользователь с КН 74:36:0000000:00 и тд.).****Местоположение границ уточняемого земельного участка согласовано со всеми смежными землепользователями, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.** |
| 5 | *В Документе на земельный участок отсутствуют сведения о конфигурации земельного участка.**При этом сведения о площади земельного участка, указанные в Документе на земельный участок, не соответствуют сведениям о площади земельного участка, полученным в результате фактического измерения на местности.* | Уточнение местоположения границ указанного земельного участка осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в Документе на земельный участок, а также фактическим измерением на местности. При этом площадь земельного участка, полученная в результате измерения, не должна превышать площадь земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН на предельный минимальный размер земельного участка, либо на 10% в случае отсутствия установленного предельного минимального размера.**В Заключение указывается, что в Документе на земельный участок (указывается наименование и реквизиты документа) отсутствуют сведения о конфигурации земельного участка.****Площадь земельного участка, полученная в результате измерения не превышает... (предельный минимальный размер или 10%).****При проведении кадастровых работ, для подтверждения фактического местоположения границ и площади уточняемого земельного участка использовались материалы, подтверждающие существование местоположения границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а именно... (указывается наименование материала, год издания и т.д.)****На местности уточняемый земельный участок закреплен... (описываются все стороны земельного участка, например, от н1-н2 - дорога общего пользования; 2-3 смежный землепользователь с КН 74:36:0000000:00 и тд.).****Местоположение границ уточняемого земельного участка согласовано со всеми смежными землепользователями, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.** |