

*Приложение №1 к Протоколу  
(будет в двух экземплярах)*

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

Ассоциация «Саморегулируемая  
организация кадастровых инженеров»

[info@roscadastre.ru](mailto:info@roscadastre.ru)

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3,  
офис 10, Москва, 123458

22.04.2025 № 13-00621/25

на № 303 от 28.03.2025

О видах разрешенного использования  
земельных участков

На вх. от 26.11.2024 № ОП/033047/24

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело в рамках установленной компетенции обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», и сообщает.

Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Дополнительно отмечаем, что письма Управления не являются нормативными правовыми актами, а лишь выражают позицию Управления по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам Управление полагает возможным отметить следующее.

*По вопросам 1 и 2 – «Какой вид работ указывать в Разделе «FormParcels» «Образование участков» (ветка MP/Package/FormParcels)?*

*Какой вид кадастровых работ указывать в поле «Reason» (в реквизите «2» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана)?»*

Исходя из положений части 1 статьи 43 и части 4 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), подготовка межевого плана в указанном в части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ случае должна осуществляться в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Однако разработка отдельной XML-схемы для указанного вида работ или доработка действующей XML-схемы не осуществлены. В связи с этим, до утверждения XML-схемы, обеспечивающей возможность подготовки межевого плана в целях уточнения местоположения границ ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, подготавливается межевой план как в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с заполнением реквизитов межевого плана в соответствии с указанным видом кадастровых работ. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого межевого плана приводится информация о том, что межевой план подготовлен в целях внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, а также о том, что в границах территории, на которой расположен такой ранее учтенный земельный участок, выполнение комплексных кадастровых работ не осуществляется.

Полагаем необходимым отметить, что указанные в части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ объекты недвижимости являются ранее учтенными объектами недвижимости, по этой причине независимо от того, что сведения о таких объектах отсутствуют в ЕГРН, при выполнении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости применяются положения Закона № 218-ФЗ, предусмотренные для ранее учтенных объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в том числе положения частей 1 – 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

*По вопросам 3 и 4 – «Какую площадь земельного участка указывать в межевом плане? Как правило, в документах, на основании которых земельный участок признается ранее учтенным объектом недвижимости, имеются сведения о площади. Однако при проведении кадастровых работ фактическая площадь,*



*определенная в результате обработки координат характерных точек границ земельного участка, отличается от площади, указанной в документе. Полагаем, что в межевом плане должна указываться фактическая площадь, а оценка расхождения площадей должна даваться в разделе «Заключение кадастрового инженера».*

*Будет ли проводится правовая экспертиза государственным регистратором на предмет вхождения площади РУЗУ в предельные минимальные (максимальные) размеры?»*

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ под уточнением границ земельного участка понимается государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади. Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (часть 9 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

Согласно пункту 2 части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав принимает *решение об отказе во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости* и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, в случае, *если* в представленных или поступивших документах *отсутствуют* сведения, позволяющие считать такой объект недвижимости ранее учтенным, а также *сведения о площади объекта недвижимости* при условии, что объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Согласно части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ с учетом положений части 11 статьи 22, пунктов 20, 21, 25, 26, 27, 31, **32, 32.1**, 43 и **45** части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В этой связи при отсутствии в документах, на основании которых планируется внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке значения площади такого земельного участка или при несоответствии определенного по результатам

выполнения кадастровых работ значения площади ранее учтенного земельного участка положениям пункта 32 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ сведения о таком ранее учтенном земельном участке не могут быть внесены в ЕГРН, в результате чего подлежит принятию решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном земельном участке.

Межевой план согласно статье 37 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) является результатом выполнения кадастровых работ.

При выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка согласно части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), 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.

Таким образом, в межевом плане указывается площадь земельного участка, определенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Порядок определения местоположения границ при их уточнении установлен частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, согласно которой 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. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

При этом кадастровый инженер, подготовивший межевой план, несет ответственность за внесенные в такой межевой план сведения (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, обращаем внимание, что внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости является самостоятельной процедурой, реализуемой



при ведении ЕГРН, в силу определения понятия «ранее учтенные объекты недвижимости» при внесении в ЕГРН сведений о таких объектах отсутствуют основания для осуществления повторно государственного кадастрового учета таких объектов недвижимости, соответственно, отсутствуют основания для применения положений части 1 статьи 26 и части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, предусматривающие проведение правовой экспертизы представленных документов и принятие решений о приостановлении (направление уведомлений о приостановлении). Однако данные обстоятельства не исключают проведение органом регистрации прав проверки содержания представленных для внесения сведения о ранее учтенных объектах недвижимости документов на предмет соответствия указанных в таких документах сведений тем условиям, которые установлены статьей 69 Закона № 218-ФЗ.

*По вопросам 5 и 6 – «Необходимо ли проводить процедуру согласования местоположения границ земельного участка и подготавливать Акт согласования местоположения границ (далее – акт согласования)?»*

*«В случае необходимости подготовки Акта согласования возникает вопрос, кто согласовывает границу объекта кадастровых работ? Акт согласования может подписывать только правообладатель объекта кадастровых работ. Однако возникают случаи, когда правообладатель умер и наследники вступают в наследство, при этом необходим кадастровый номер земельного участка. Чаще всего именно по этой причине заказчики и обращаются за подготовкой межевого плана в отношении РУЗУ.»*

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее – заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

При этом, частью 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ не установлены какие-либо особенности согласования местоположения границ в зависимости от вида выполняемых кадастровых работ.

Заинтересованными лицами согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ являются лица, обладающие земельными участками на праве, указанном в данной части.

Кроме того, необходимо отметить, что в установленных федеральными законами случаях права на земельные участки возникают независимо от факта их регистрации в ЕГРН.

Например, согласно пункту 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Таким образом, при наследовании права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими к наследнику со дня открытия наследства, то есть по общему правилу – со дня смерти наследодателя (статья 1114 Гражданского кодекса).

В связи с изложенным, по мнению Управления, согласование местоположения границ земельного участка может быть проведено с наследником лица, обладавшего смежным земельным участком на праве, указанном в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

При этом, учитывая пункты 86, 87 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра № П/0592 от 14.12.2021 (далее – Требования № П/0592), в акте согласования местоположения границ (далее – Акт согласования) необходимо указывать реквизиты документов, удостоверяющих личность наследника, а также наименование и реквизиты документа (письма, справки), выданного нотариусом и подтверждающего открытие наследственного дела и право лица, осуществляющего согласование местоположения границ земельного участка, на наследование имущества (смежного земельного участка) правообладателя по завещанию или по закону.

В соответствии с Требованиями № П/0592 в Акте согласования указывается кадастровый номер или обозначение земельного участка. В связи с этим, при подготовке межевого плана в отношении ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, в Акте согласования, по мнению Управления, указывается



обозначение такого ранее учтенного земельного участка в соответствии с его обозначением в разделе межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей». При этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» кадастровым инженером должны быть проведены пояснения относительно заполнения Акта согласования.

Статья 69 Закона № 218-ФЗ не ограничивает круг лиц, которые вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, такое заявление и межевой план могут быть представлены в орган регистрации прав любым заинтересованным лицом, в том числе лицом, не указанным в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сферах регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии



Э.У. Галишин