

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

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Директорам
саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

_____ № _____

на № _____ от _____

О проведении правовой экспертизы межевых планов,
подготовленных в связи с исправлением реестровых ошибок

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Новосибирской области для сведения и учета в работе направляет письмо Росреестра от 29.04.2026 № 18-4658-ЛЛ/26 **о проведении правовой экспертизы межевых планов, подготовленных в связи с исправлением реестровых ошибок.**

Согласно части 1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в содержащемся в ЕГРН описании местоположения границ которого выявлена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что в случае, если местоположение уточняемого земельного участка не приводит к нарушению условий, предусмотренных пунктами 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, то при правовой экспертизе проверка обоснованности границ уточняемого земельного участка не проводится.

При этом положениями части 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и пунктом 24 требований к оформлению межевого плана, установленных

приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования), местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия таких документов или при отсутствии в таких документах сведений, необходимых для уточнения описания местоположения границ земельного участка, уточненное описание местоположения границ земельного участка устанавливается в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Исходя из пункта 1 части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении земельного участка подлежит исправлению в порядке осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если такая реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости.

При этом основанием для исправления реестровой ошибки, как предусмотрено частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, могут являться документы, свидетельствующие о наличии реестровых ошибок и содержащие необходимые для их исправления сведения, либо вступившее в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Кроме того, пунктом 69 Требований, предусмотрено, что в разделе «Заклучение кадастрового инженера» приводится обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу, путем указания обстоятельств, наличие которых, по мнению лиц, заинтересованных в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка - объекта кадастровых работ или зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и (или) кадастрового инженера – исполнителя соответствующих кадастровых работ, привело к возникновению ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

Таким образом, отсутствие в межевом плане обоснования наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе – информации о документах и обстоятельствах, предусмотренных пунктами 24, 69 Требований, может являться препятствием для осуществления государственного кадастрового учета, в том числе основанием для принятия

решения о приостановлении на основании пунктов 5, 7, 31 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя

Н.С. Ивчатова