



Кадастровым инженерам  
для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»  
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)  
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116  
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65  
E-mail: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru); [www.kades.ru](http://www.kades.ru)  
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,  
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2021/исх/О/0077 от 15.02.2021г.

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров, связанные с принятием органом регистрации прав решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи расхождением значений площади земельных участков, указанной в межевом плане, и значениями площади, вычисленными по представленным координатам.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ объектов недвижимости, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости.

Согласно части 9 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования) значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра, а значения горизонтальных проложений - в метрах с округлением до 0,01 метра.

Стоит отметить, что 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 (в настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)), 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 (прилагается).

Данная позиция также содержится в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21.09.2015 № 14-09160/15.

Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 установлены требования только для расчёта средней квадратической погрешности местоположения характерных точек.

Формула для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка не регламентирована, таким образом в результате расчета ( $\Delta P$ ) может быть использована любая формула. Например, из «Методических рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003)  $\Delta P = 3,5Mt \sqrt{P}$  или «Инструкции по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08.04.1996)  $\Delta P = 2 \times mр$ .

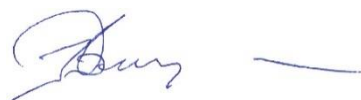
Полагаем, что площадь земельного участка может незначительно измениться при подсчете в различных программах, используемых кадастровыми инженерами при обработке измерений, а также в результате округления значений координат характерных точек границ земельного участка в соответствии с Требованиями.

Учитывая изложенное, по мнению Ассоциации, при преобразовании земельного участка допустимо расхождение значения площади, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом регистрации прав, **не превышающей значение предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка.**

Данный подход также допустимо применять и в случаях, когда площадь земельного участка, указанная в выписке из ЕГРН или в кадастровом плане территории, не соответствует площади, определенной по значениям координат характерных точек границ земельного участка, содержащихся в выписке или кадастровом плане территории.

Расхождение значения площади, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером, и площади, содержащейся в выписке или кадастровом плане территории, **не должно превышать значение предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка.**

Генеральный директор  
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская

