



КонсультантПлюс

<Письмо> Росреестра от 20.05.2025 N 18-4785-
ТГ/25

"О реализации мероприятия по исправлению
реестровых ошибок"

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 20 мая 2025 г. N 18-4785-ТГ/25

О РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИСПРАВЛЕНИЮ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев предложения Национальной палаты кадастровых инженеров (далее - НПКИ), представленные в рамках пункта 2 раздела VI протокола заседания Общественного совета при Росреестре от 13.03.2025 N 5, сообщает.

1. По вопросу точности определения координат при исправлении реестровых ошибок органом регистрации прав.

Факт наличия реестровой ошибки устанавливается органом регистрации прав по результатам детального анализа сведений ЕГРН, в том числе о координатах характерных точек границ земельных участков, контуров зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства на земельном участке (далее - характерные точки), определенных с нормативной точностью.

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков, характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке при исправлении органом регистрации прав реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке приведены в приложении к Порядку изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки, установленному приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565 (далее - Требования, Порядок).

При этом для определения координат характерных точек применяются требования к точности и методам определения координат, установленные в соответствии с [частью 13 статьи 22, частью 13 статьи 24](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), с учетом особенностей, установленных [пунктами 2 и 3](#) Требований.

Установленная средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, в размере 1,0 м, позволяет филиалам ППК "Роскадастр" использовать картометрический метод определения координат с применением картографического материала масштаба 1:2000 с учетом соблюдения условий, приведенных в [пункте 2](#) Требований.

Вместе с тем в случае если при определении координат характерных точек картометрическим и (или) фотограмметрическими методами невозможно обеспечить соблюдение условий, указанных в [пункте 2](#) Требований, применяются геодезический метод или метод спутниковых геодезических измерений (определений), в том числе в комплексе с картометрическим и (или) фотограмметрическими методами ([абзац пятый пункта 2](#) Требований).

06.05.2025 до территориальных органов Росреестра доведены рекомендации, согласно которым картометрический метод для определения координат в целях устранения реестровой ошибки может быть применен только в случаях, если ошибка в местоположении границ объектов недвижимости превышает 1,0 м. При устранении реестровой ошибки, представляющей собой линейное отклонение значений координат, не превышающее величины 1,0 м, филиалом ППК "Роскадастр" должен использоваться метод определения координат, который не приведет к снижению точности определения координат, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Линейное отклонение значений координат характерных точек границ смежных земельных участков, не превышающее 10 см, устраняется с

применением аналитического метода путем использования содержащихся в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ смежного земельного участка, определенных с установленной действующим законодательством точностью.

Также сообщаем, что в настоящее время Росреестром совместно с ППК "Роскадастр" прорабатывается вопрос возможности повышения требований к точности определения координат при исправлении реестровых ошибок органом регистрации прав.

2. По вопросу выявления и исправления реестровых ошибок органом регистрации прав.

Орган регистрации прав выявляет реестровые ошибки в следующих случаях:

- при рассмотрении заявления о государственном кадастровом учете земельного участка (земельных участков) и (или) государственной регистрации прав на него (них) в случае, если с таким заявлением представлен межевой план, в разделе "Заключение кадастрового инженера" которого содержатся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок при условии, что ошибки представляют собой разрывы между границами земельных участков, если исходя из фактического местоположения границ такие земельные участки являются смежными;

- при внесении в ЕГРН сведений о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств;

- в результате рассмотрения информации о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, предоставленной органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на установление границ населенного пункта или территориальной зоны;

- в результате рассмотрения заявления заинтересованного лица о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке;

- при рассмотрении информации о возможном наличии реестровой ошибки в результате автоматической выгрузки из ФГИС ЕГРН о пересечениях границ объектов (в том числе с использованием разработанных ППК "Роскадастр" скриптов);

- "в ручном режиме" (например, при сопоставлении сведений ЕГРН и содержания картографических материалов, если очевидно неверное расположение земельного участка; по результатам анализа поступающих обращений граждан и т.д.).

Росреестром совместно с ППК "Роскадастр" разработан перечень критериев, свидетельствующих о возможном наличии в ЕГРН реестровых ошибок (прилагается). При этом выгрузки из ЕГРН, полученные посредством применения sql-запросов, разработанных в соответствии с указанными критериями, являются дополнительным, но не самостоятельным инструментом для выявления реестровых ошибок. Выявление реестровой ошибки осуществляется только по результатам проведения детального анализа документов, на основании которых сведения об объектах были внесены в ЕГРН, и сведений ЕГРН о таких объектах.

В целях повышения качества реализации мероприятия по исправлению реестровых ошибок в территориальные органы Росреестра и ППК "Роскадастр" 06.05.2025 направлено поручение о:

- необходимости проведения полного анализа сведений, содержащихся в документах, указанных в [части 7.3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ](#);

- недопустимости исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах, установленных в соответствии с решением суда;

- обязательности указания в отчете о результатах определения координат сведений о методе определения координат и о фактической средней квадратической погрешности определения координат, в

том числе в отношении характерных точек границ, координаты которых установлены в рамках мероприятия по исправлению реестровых ошибок.

Вместе с тем отмечаем, что центральным аппаратом Росреестра на постоянной основе осуществляются контроль и методическое сопровождение мероприятия по исправлению реестровых ошибок территориальными органами Росреестра, в том числе выборочная проверка. Также Росреестр готов рассматривать соответствующие обращения НПКИ. При этом ответственность государственного регистратора прав предусмотрена [статьей 67](#) Закона N 218-ФЗ.

3. По вопросу уведомления заинтересованных лиц и кадастровых инженеров об исправлении реестровой ошибки.

Во исполнение [частей 5, 6 статьи 61](#) Закона N 218-ФЗ 01.10.2024 в ФГИС ЕГРН внедрен сервис по направлению правообладателям объектов недвижимости решений о необходимости устранения реестровых ошибок (далее - решение) и уведомлений об исправлении реестровой ошибки на ЕПГУ посредством сервиса Госпочта.

В целях соблюдения требований [части 7 статьи 20](#) Закона N 218-ФЗ в отношении уведомления кадастрового инженера о выявлении реестровой ошибки 25.04.2025 до территориальных органов Росреестра доведена информация о необходимости направления кадастровому инженеру решения по адресу электронной почты кадастрового инженера.

4. По вопросам включения в выписку из ЕГРН информации об исправлении реестровой ошибки и о методе определения координат, а также отсутствия порядка рассмотрения возражений на решение.

В силу [части 6 статьи 61](#) Закона N 218-ФЗ орган регистрации прав направляет решение в том числе правообладателям объектов недвижимости для обеспечения исправления реестровой ошибки.

На основании [части 5 статьи 20](#) Закона N 218-ФЗ орган регистрации прав уведомляет кадастрового инженера о выявлении ошибки, указанной в [части 3 статьи 61](#) Закона N 218-ФЗ.

При этом в соответствии с [пунктом 14](#) Порядка, если решение подготовлено на основании отчета, приложением к решению является схема границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и в решении в таком случае также указываются:

- значение площади земельного участка в соответствии со значениями координат характерных точек его границ, предлагаемых для исправления реестровой ошибки;

- информация о праве органа регистрации прав внести изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка, контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства без согласия его правообладателя, если необходимые для исправления такой ошибки документы не будут представлены в установленный [частью 7 статьи 61](#) Закона N 218-ФЗ срок.

Таким образом, [Законом](#) N 218-ФЗ и изданными в его развитие нормативными правовыми актами предусмотрено информирование в том числе правообладателя объекта недвижимости о выявлении органом регистрации прав реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (в том числе направление предложений в части координатного описания границ объекта недвижимости).

Установленные [статьей 61](#) Закона N 218-ФЗ порядок и условия исправления реестровых ошибок, содержащихся в ЕГРН, не предусматривают направление возражений заинтересованных лиц относительно исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков и не являются основанием для приостановления или прекращения указанной процедуры.

Правообладатели земельных участков при их несогласии с изменением сведений о границах и площади принадлежащих им земельных участков могут в течение указанного в решении о необходимости

устранения реестровой ошибки срока самостоятельно обеспечить выполнение кадастровых работ и представить межевой план, содержащий сведения о границах и уточненной площади земельного участка.

Кроме того, представление межевого плана с соответствующим заявлением возможно и после внесения органом регистрации прав изменений в сведения ЕГРН о границах и площади соответствующего земельного участка.

С учетом изложенного указание в выписке из ЕГРН сведений об исправлении реестровой ошибки органом регистрации прав, метода определения координат характерных точек границ объекта недвижимости, а также рассмотрение возражений на решение представляется излишним.

5. По вопросу квалификации реестровых ошибок в случае пересчета координат в ГСК-2011.

Росреестром в 2022 году с участием территориальных органов Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра", ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД", АО "Роскартография" проведен анализ вопросов в отношении уточнения сведений ЕГРН в связи с уточнением координат пунктов государственной геодезической сети (далее - ГГС).

При этом приняты к сведению результаты проведенных территориальными органами Росреестра геодезических измерений в отношении объектов недвижимости от пунктов ГГС, уточненные координаты которых имеют расхождения с координатами пунктов ГГС до уточнения на величину более 1 м, и выработана следующая согласованная позиция:

- о наличии несистематического характера изменения значений координат характерных точек границ объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРН;

- о невозможности идентификации в ЕГРН ошибок в описании местоположения границ земельных участков, причинами которых являются расхождения в значениях координат пунктов ГГС до и после уточнения;

- об отсутствии необходимости в настоящее время массового пересчета сведений ЕГРН в связи с переходом на использование уточненных координат пунктов ГГС.

При этом в случае выявления органом регистрации прав ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении объектов, выражающихся в смещении границ, связанных с указанным уточнением значений координат характерных точек границ, устранение таких ошибок осуществляется в соответствии с [Порядком](#).

09.12.2022 в территориальные органы Росреестра направлена информация о субъектах Российской Федерации (с указанием муниципальных образований), на территории которых располагаются пункты ГГС с отклонениями уточненных координат 0,2 м и более в значениях координат, полученных при их уточнении. При этом Росреестром указано, что информация о кадастровых инженерах, по результатам работы которых выявлены реестровые ошибки в сведениях ЕГРН в отношении объектов, расположенных в соответствующих муниципальных образованиях, в саморегулируемые организации кадастровых инженеров не направляется.

Т.А.ГРОМОВА

Приложение

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ КРИТЕРИЕВ, СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИХ О НАЛИЧИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

N	Наименование (содержание) Критерия
1	Пересечение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) (величина пересечения $\geq$ (больше или равна) 0,03 м и $\geq$ 0,1 м), пересечение границ земельных участков с границами муниципального образования, пересечение границ земельных участков с границами населенного пункта, территориальной зоны, лесничества (величина пересечения больше или равна 0,03 м или не превышает предусмотренную частью 11 статьи 22 Закона N 218-ФЗ), за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон и границами лесничеств допускается в соответствии с федеральным законом.
2	Топологическая некорректность границ земельных участков, объектов реестра границ (повторяющиеся характерные точки границы, самопересечения, наложения полигонов, наличие в ЕГРН нескольких значений одной и той же характерной точки границы).
3	Несоответствие описания местоположения границ земельного участка его адресу (местоположению при отсутствии адреса).
4	Наличие в ЕГРН несоответствия значений площади земельного участка, указанной в ЕГРН и вычисленной в соответствии с координатами характерных точек границ земельного участка, содержащимися в ЕГРН, если точность определения таких координат соответствует установленным требованиям.
5	Наличие в ЕГРН несоответствия местоположения границ земельного участка картографическим материалам или иным документам, находящимся в распоряжении органа регистрации прав.
6	Несоответствие площади многоконтурного участка сумме площадей его контуров.
7	Пересечение контура здания, сооружения (за исключением линейных объектов), объекта незавершенного строительства и границ земельного участка, объектов реестра границ, в пределах которых согласно сведениям ЕГРН такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства должны располагаться.
8	Пересечение границы части земельного участка с границей этого земельного участка.
9	Наличие ранее принятых органом регистрации прав (органом кадастрового учета) решений о необходимости устранения реестровой (кадастровой) ошибки, в соответствии с которыми такие ошибки не исправлены.
10	Номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок, не соответствует номеру кадастрового округа, в котором расположен земельный участок в соответствии с описанием местоположения его границ.