

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ»

ИНСТИТУТ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ

В. Н. Иванов

СОСТАВЛЕНИЕ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

Учебное пособие

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ПГУПС
2011

УДК 333.34
ББК 65.32-5
И20

Иванов В. Н.

И20 Составление межевого плана: учебное пособие / В. Н. Иванов. – СПб.: Петербургский гос. ун-т путей сообщения, 2011. – 45 с.

ISBN 978-5-7641-0060-9

Изложены требования нормативных документов к составлению межевого плана и порядок согласования границ земельного участка. Приведены примеры оформления разделов межевого плана для постановки на кадастровый учет земельного участка в Санкт-Петербурге.

Предназначено для предаттестационной подготовки специалистов к сдаче квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.

УДК 333.34
ББК 65.32-5

ISBN 978-5-7641-0060-9

© Петербургский государственный
университет путей сообщения, 2011
© Иванов В. Н., 2011

1 Терминология

Межевой план – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемом земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Многоконтурный земельный участок – земельный участок, граница которого представляет собой несколько внешних по отношению друг к другу замкнутых контуров. При этом части земной поверхности, ограниченные отдельными контурами, не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями. Все вместе они представляют один земельный участок.

Уточняемый (уточненный) земельный участок – земельный участок, в отношении которого выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения его границ.

Уточнение местоположения границ земельного участка:

- установление в соответствии с федеральными законами границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет без выполнения топографо-геодезических работ;
- уточнение (упорядочение) границ земельного участка с сохранением его площади;
- уточнение границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет по результатам выполненных топографо-геодезических работ, в согласованных с КЗРиЗ Санкт-Петербурга случаях при условии увеличения площади земельного участка менее чем на 10 %.

Изменяемый (измененный) земельный участок – земельный участок, из которого при разделе или выделе осуществляется образование земельных участков и который сохраняется в измененных границах.

Образуемый земельный участок – новый земельный участок, создаваемый при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной собственности.

Образование земельного участка – установление в соответствии с федеральными законами границ нового земельного участка при его формировании из земель, находящихся в государственной собственности, а также при разделе, объединении (слиянии), перераспределении земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Исходный земельный участок – земельный участок, из которого осуществляется образование земельных участков путем его раздела, выдела, а также перераспределения или объединения с другими исходными земельными участками.

Исходным земельным участком *не может быть* земельный участок, имеющий временный статус (учтенный после 01.03.2008, на который отсутствует регистрация права).

Исходный земельный участок прекращает свое существование (снимается с кадастрового учета):

- после государственной регистрации права на все образованные из него земельные участки;
- по прошествии двух лет с даты его кадастрового учета, если право на образованные из него земельные участки не зарегистрировано.

Исходным земельным участком может быть уточненный или измененный земельный участок с момента постановки на государственный кадастровый учет его изменений.

Исходным (для межевого плана) считается также земельный участок, в отношении которого выполняются кадастровые работы по образованию частей.

Перераспределение земельных участков – образование нескольких новых земельных участков из нескольких исходных смежных земельных участков одной формы собственности. Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной собственности, между их собственниками (РФ, Санкт-Петербург, другие субъекты РФ, государственная собственность до разграничения) и собственниками земельных участков – физическими или юридическими лицами – не допускается.

Раздел земельного участка – образование новых земельных участков из земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, или из уточненного земельного участка.

Объединение (слияние) земельных участков – образование нового земельного участка при объединении нескольких земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Характерная точка границы земельного участка – точка изменения описания границы земельного участка и деления ее на части.

Часть земельного участка – часть территории земельного участка с установленными границами, не совпадающими с границами земельного

участка, для которой установлены ограничения в использовании (обременения) вещных прав именно для этой части земельного участка.

Земли общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых не определены в соответствии с федеральными законами:

- обозначенные «красными линиями»;
- не обозначенные «красными линиями», но внесенные в «Реестр названий объектов городской среды Санкт-Петербурга», утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.02.2006 № 117;
- выделенные для обеспечения прохода и проезда к застроенным и формируемым земельным участкам внутриквартальными «красными линиями», установленными проектом планировки и проектом межевания территории, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

Земельные участки общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых определены в соответствии с федеральными законами (например, земли общего пользования СНТ, КАД, ЗСД, земельные участки под зелеными насаждениями общего пользования).

Земли, находящиеся в государственной собственности – территории, не являющиеся землями общего пользования, находящиеся в государственной собственности (государственная собственность до разграничения), границы которых не определены в соответствии с федеральными законами.

Смежный земельный участок – земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учет, имеющий хотя бы одну общую характерную точку границы с земельным участком, в отношении которого выполняются кадастровые работы.

2 Общие требования

Переход к экономическим методам управления невозможен без создания инфраструктуры рынка недвижимости. Основу данной инфраструктуры составляет кадастр объектов недвижимости.

Вступивший в силу с 1 марта 2008 года Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определил правовое содержание основных составляющих государственного кадастрового учета в Российской Федерации. Согласно ему в переходный период – до 2014 года – создаются основы организации кадастрового учета объектов недвижимо-

сти. Особое место в кадастровых отношениях занимает создаваемый институт кадастровых инженеров. Только кадастровый инженер как физическое лицо вправе заниматься кадастровой деятельностью. В результате кадастровых работ кадастровый инженер готовит следующие документы: межевой план, технический план, акт обследования.

В межевом плане воспроизводятся сведения о земельных участках, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости, полученные при выполнении кадастровых работ:

- местоположение границ участка с указанием координат характерных точек, порядком их определения и точностью;
- доступ к участку;
- площадь.

Межевой план оформляется в бумажном варианте или в виде электронного документа.

Межевой план на бумажном носителе оформляется в нескольких экземплярах, один из которых предназначен для представления в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением, а второй и последующие экземпляры в соответствии с договором о выполнении кадастровых работ – для передачи заказчику кадастровых работ.

Межевой план на бумажном носителе должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера.

Изменение формы межевого плана недопустимо.

Не допускается делать на документах межевого плана посторонние пометки, дополнительные отверстия.

Не допускается вшивать в межевой план заранее прошитые кем-либо документы.

Не допускается вставлять при прошивке дополнительные чистые листы.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на обязательные разделы и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ. В состав текстовой части межевого плана обязательно входят титульный лист и «Содержание».

Вне зависимости от вида кадастровых работ в состав межевого плана включается приложение. Содержание документов приложения определяется видом выполняемых кадастровых работ, особенностями образования земельных участков, спецификой выполнения кадастровых работ на конкретном земельном участке. Копии документов, включаемых в приложения, кадастровый инженер самостоятельно изготавливает с оригиналов или заверенных надлежащим образом копий и на каждом листе делает отметку о соответствии копии оригиналу. Если документ откопирован на обеих сторонах листа, заверяется каждая сторона. Ответственность за проверку

подлинности документа, с которого осуществляется копирование, несет кадастровый инженер.

Нумерация листов межевого плана сквозная. Материалы, включаемые в состав приложения, **не нумеруются**.

Если сведения не умещаются на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах либо на обороте соответствующего листа.

Если текст межевого плана приводится на листах с оборотом, при заполнении реквизита «Лист №» соответствующего раздела дополнительно через запятую ставится номер страницы (например, «Лист № 12, стр. 2»).

Все листы межевого плана прошиваются суровой нитью белого или другого светлого цвета и скрепляются подписью и оттиском печати кадастрового инженера.

Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на титульном листе межевого плана и на обороте последнего листа межевого плана, а также в акте согласования местоположения границы земельного участка.

Внесение в межевой план текстовых сведений от руки производится разборчиво тушью, чернилами или пастой **синего цвета**. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в межевом плане должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера. Все подписи в межевом плане рекомендуется также выполнять синим цветом.

Изменяемые и уточняемые земельные участки обозначаются кадастровыми номерами:

- в текстовой части межевого плана кадастровый номер приводится полностью;
- в графической части межевого плана указывается только номер участка в кадастровом квартале.

В случае если участок находится в нескольких кадастровых кварталах или учтен в условном кадастровом квартале (в кадастровом районе, в кадастровом округе), в документах графической части межевого плана кадастровый номер такого участка приводится полностью (например, «78:38:038:22»).

Образуемые земельные участки в межевом плане обозначаются номером ТГР из акта внесения сведений кадастровых работ (например, «4107Г/41_47030/12»). Исключение составляют многоконтурные земельные участки, которые обозначаются текстовой строкой «:ЗУ1». При этом в заголовках таблиц в текстовой части межевого плана после обозначения земельного участка в круглых скобках перечисляются номера ТГР на каж-

дый контур, составляющий многоконтурный земельный участок (например, «:ЗУ1 (1086/41_48976/173,1086/41_48976/170)»).

Части исходных земельных участков обозначаются кадастровым номером исходных земельных участков с добавлением через запятую учетного номера части (например, «78:32:1086:24,5»).

В графической части межевого плана части исходных земельных участков не отображаются.

Части результирующих (образуемых, уточненных, измененных) земельных участков обозначаются номером ТРГ из акта внесения сведений кадастровых работ с добавлением через запятую номера части в акте (например, «4107Г/41_47030/1Д»).

В графической части межевого плана применяется сокращенное обозначение частей результирующих земельных участков (например, «/1,1»).

В межевом плане в связи с **образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности**, должны быть соблюдены следующие условия:

- отсутствие наложения образуемого земельного участка на земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет;
- возможность снятия земельного участка, на который накладывается образуемый земельный участок, с кадастрового учета и получение соответствующего заявления собственника этого земельного участка;
- возможность корректировки границы смежного земельного участка, на который накладывается образуемый земельный участок, для устранения наложения.

Межевой план в связи с **образованием земельного участка путем объединения земельных участков** должен отвечать следующим условиям:

- наличие зарегистрированного права или обременений вещных прав (сведений в ФРС) на исходные земельные участки, если они поставлены на государственный кадастровый учет после 01.03.2008;
- один вид права и вид разрешенного использования на все исходные земельные участки;
- наличие в межевом плане письменного согласия собственников, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование земельного участка путем объединения (согласие может быть представлено в виде подписи на схеме слияния земельных участков);
- в случае объединения земельных участков, находящихся в государственной собственности, наличие письменного согласия исполнительного органа власти (КУГИ, ФАУГИ), уполномоченного на распоряжение соответствующими земельными участками (со-

гласие исполнительного органа власти может быть представлено в виде заявления на государственный кадастровый учет образуемого земельного участка или подписи на схеме слияния земельных участков);

- образованный земельный участок должен иметь тот же вид разрешенного использования, что был у исходных земельных участков.

В межевой план, подготовленный в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, включаются следующие разделы:

- «Исходные данные»;
- «Сведения об образуемых земельных участках и их частях»;
- «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам»;
- «Чертеж земельных участков и их частей».

В межевом плане в связи с **образованием земельных участков путем раздела земельного участка** должны быть соблюдены следующие условия:

- наличие зарегистрированного права или обременение вещных прав (сведений в ФРС) на исходный земельный участок, если он поставлен на государственный кадастровый учет после 01.03.2008;
- наличие в межевом плане письменного согласия собственников, арендаторов, залогодержателей исходного земельного участка на образование земельных участков путем раздела (согласие может быть представлено в виде подписи на Схеме раздела земельных участков);
- в случае раздела земельного участка, находящегося в государственной собственности, наличие письменного согласия исполнительного органа власти (КУГИ, ФАУГИ), уполномоченного на распоряжение соответствующими земельными участками (согласие исполнительного органа власти может быть представлено в виде заявления на государственный кадастровый учет образуемых земельных участков или подписи на Схеме раздела земельного участка);
- все образованные земельные участки должны иметь тот же вид разрешенного использования, что был у исходного земельного участка.

В межевом плане в связи с **образованием земельного участка путем перераспределения земельных участков** необходимо учесть следующие условия:

- наличие зарегистрированного права или обременение вещных прав (сведений в ФРС) на исходные земельные участки, если они поставлены на государственный кадастровый учет после 01.03.2008;
- один вид права на все исходные земельные участки;
- наличие в межевом плане письменного согласия собственников, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование земельных участков путем перераспределения (согласие может быть представлено в виде подписи на схеме перераспределения земельных участков);
- в случае перераспределения земельных участков, находящихся в государственной собственности, наличие письменного согласия исполнительного органа власти (КУГИ, ФАУГИ), уполномоченного на распоряжение соответствующими земельными участками (согласие исполнительного органа власти может быть представлено в виде заявления на государственный кадастровый учет образуемых земельных участков или подписи на схеме перераспределения земельных участков).

В межевом плане по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка соблюдаются следующие условия:

- наличие в составе межевого плана разделов «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» и «Акт согласования местоположения границы земельного участка», подписанный собственником смежного уточняемого земельного участка;
- наличие зарегистрированного права или обременение вещных прав (сведений в ФРС) на исходный земельный участок, если он поставлен на государственный кадастровый учет после 01.03.2008;
- наличие в межевом плане письменного согласия собственников, арендаторов, залогодержателей земельного участка на его уточнение (согласие может быть представлено в виде подписи на схеме уточнения местоположения границ земельного участка);
- в случае уточнения местоположения границ земельного участка, находящего в государственной собственности, наличие письменного согласия исполнительного органа власти (КУГИ, ФАУГИ), уполномоченного на распоряжение соответствующими земельными участками (согласие исполнительного органа власти может быть представлено в виде заявления на государственный кадастровый учет изменений земельного участка или подписи на схеме уточнения местоположения границ земельного участка).

В межевом плане, подготовленном по результатам кадастровых работ в связи с уточнением границ и (или) площади земельного участка, ад-

рес земельного участка должен быть указан в соответствии со сведениями, содержащимися в ГКН.

При изменении адреса в соответствии с распоряжением КЗРиЗ Санкт-Петербурга к документам прикладывается копия соответствующего решения, о чем делается запись в разделе «Исходные данные».

Межевой план **оформляется в виде одного документа** в случае, если:

- в результате раздела одного исходного земельного участка образуются несколько земельных участков;
- в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков;
- в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок образуются один или одновременно несколько земельных участков;
- одновременно уточняется местоположение границы земельного участка и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ним земельных участков;
- одновременно образуются один или несколько земельных участков
- (при разделе, выделе, перераспределении земельных участков) и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков.

Если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного земельного участка, оформляются межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Разделы «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» включаются в состав межевого плана, подготавливаемого только в результате кадастровых работ, выполненных в связи с образованием земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, разделом, объединением, перераспределением и выделом земельных участков.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений о местоположении границы и (или) площади земельного участка.

Раздел также включается в состав межевого плана при выполнении кадастровых работ по образованию земельных участков в случае, если производилось уточнение границ смежных земельных участков. Раздел в отношении уточняемого смежного земельного участка не оформляется в следующих случаях:

- смежным является земельный участок, прошедший кадастровый учет без проведения топогеодезических работ для оформления свидетельства на право собственности на земельный участок («короткая процедура» по обрезу фундамента);
- смежным является земельный участок, прошедший кадастровый учет без проведения топогеодезических работ для заполнения учетной формы «Сведения о земельном участке, закрепленном за государственным унитарным предприятием или государственным учреждением федеральной формы собственности»;
- смежным является земельный участок, прошедший кадастровый учет без проведения топогеодезических работ для оформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- смежным является земельный участок, прошедший кадастровый учет без проведения топогеодезических работ для оформления договоров краткосрочной аренды на срок, не превышающий одного года, на период оформления правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности физических или юридических лиц.

В отношении других смежных уточняемых земельных участков, а также в случаях, когда заказчик кадастровых работ или смежный землепользователь настаивает на проведении согласования местоположения границ земельного участка, в состав межевого плана включаются раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» и раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка».

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в межевой план в случаях:

- если при выполнении кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела, выдела, перераспределения образуется новая характерная точка (точки) границы земельного участка, являющаяся общей не менее чем для трех земельных участков;
- если при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границы и (или) площади земельного участка уточнено местоположение характерной точки, являющейся общей не менее чем для трех земельных участков.

Абрисы составляются только на **новые** характерные точки при наличии в радиусе 40 метров от этих характерных точек не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений и т. п.). На абрисе указывают не менее двух значенных измеренных расстояний до указанных объектов местности.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в межевой план в следующих случаях:

- в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или населенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений земельных участков;
- имеются неснятые возражения по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка;
- в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

Раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» включается в межевой план:

- при выполнении кадастровых работ по уточнению сведений о местоположении границы и (или) площади земельного участка,
- при выполнении кадастровых работ по образованию земельных участков в случае, когда в состав межевого плана включен раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

В межевом плане не отображаются земельные участки:

- имеющие признак ТГР;
- имеющие признак ИР, в отношении которых не выполнялись топографо-геодезические работы;
- поставленные на кадастровый учет по схемам линейных промеров без установления границ (индивидуальные гаражи, торговые киоски, торговые зоны площадью менее 30 кв. м и т. п.).

3 Текстовая часть межевого плана

Текстовая часть межевого плана состоит из следующих разделов:

1. «Исходные данные».
2. «Сведения о выполненных измерениях и расчетах».
3. «Сведения об образуемых земельных участках и их частях».
4. «Сведения об измененных земельных участках и их частях».
5. «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам».
6. «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

7. «Сведения об образуемых частях земельного участка».
8. «Заключение кадастрового инженера».
9. «Акт согласования местоположения границы земельного участка».

3.1 Общие требования

Текстовая часть представляется на листах формата А4.

Раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» размещается на оборотной стороне раздела графической части «Чертеж земельных участков и их частей», который может быть представлен на листах большего формата.

В этих случаях допускается размещение чертежа на листе необходимого формата, на оборотной стороне которого «Акт согласования местоположения границы земельного участка» не приводится. При этом в межевой план дополнительно включается необходимое количество фрагментов чертежа в интервалах согласования границ на одном или нескольких листах А4, на оборотной стороне которых представляется «Акт согласования местоположения границы земельного участка».

Если согласования границ не требуется, «Акт согласования местоположения границы земельного участка» может размещаться на обратной стороне упрощенного варианта чертежа.

Незаполненные реквизиты текстовой части межевого плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «—» (прочерк). Прочерки также проставляются во всех незаполняемых ячейках межевого плана (при отсутствии сведений для занесения).

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети, координат характерных точек границ и границ частей земельных участков в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01.

Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1, а значения горизонтальных приложений – в метрах с округлением до 0,01.

3.2 Титульный лист

Титульный лист должен содержать информацию о выполненных кадастровых работах, их заказчике и исполнителе. На титульном листе межевого плана для юридического лица приводится его полное наименование и организационно-правовая форма (полностью расшифровываются все аббревиатуры).

Титульный лист заверяется подписью и печатью кадастрового инженера.

В правом верхнем углу приводится общее количество листов, включенных в межевой план (пример 1).

Регистрационный номер межевого плана заполняется сотрудником ЗКП после приемки заявления на государственный кадастровый учет и совпадает с регистрационным номером заявления на государственный кадастровый учет.

3.3 Содержание

«Содержание» представляет собой таблицу, в которой последовательно перечисляются разделы, включенные в межевой план. Оно должно быть представлено в межевом плане для всех видов кадастровых работ (пример 2).

3.4 Исходные данные

Раздел содержит сведения об исходных данных и документах, использованных при подготовке межевого плана. Раздел приводится для всех видов кадастровых работ (пример 3). В реквизитах указываются:

- перечень документов, на основании которых подготовлен межевой план;
- используемая система координат и список пунктов геодезической сети;
- данные о приборах, которыми выполнялись полевые топографо-геодезические работы (информация, занесенная в этот реквизит, находится в сфере ответственности кадастрового инженера);
- сведения о наличии на исходных или изменяемых земельных участках объектов недвижимого имущества, прошедших кадастровый учет;
- сведения о наличии частей у исходных, изменяемых или уточняемых земельных участков.

3.5 Сведения о выполненных измерениях и расчетах

Раздел содержит сведения о методах определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, а также формулы, по которым вычислены среднеквадратические ошибки определения координат и площади земельных участков и их частей (пример 4).

Раздел оформляется для всех видов кадастровых работ, кроме объединения земельных участков.

В реквизитах должны быть указаны методы определения координат характерных точек и для границы земельного участка, и для границы его частей.

Методы определения координат **новых характерных точек** границы земельного участка и его частей:

- **геодезический метод** указывается, если при выполнении кадастровых работ образована хотя бы одна новая характерная точка границы земельного участка, координаты которой определялись инструментально;
- **метод спутниковых геодезических измерений (определений)** указывается, если при выполнении кадастровых работ образована хотя бы одна новая характерная точка границы земельного участка, координаты которой определялись с использованием спутниковых геодезических систем;
- **фотограмметрический метод** указывается, если при выполнении кадастровых работ образована хотя бы одна новая характерная точка границы земельного участка, координаты которой определялись с использованием фотограмметрических приборов или систем. При этом в реквизите 1 раздела «Исходные данные» должно быть приведено описание материалов, по которым выполнялись фотограмметрические работы;
- **картометрический метод** указывается, если при выполнении кадастровых работ образована хотя бы одна новая характерная точка границы земельного участка, координаты которой определялись дигитализацией имеющейся картографической основы. Кроме того, этот метод указывается в случае уточнения положения границ зон ОРИ по материалам топографической съемки в масштабе 1:500 при образовании частей земельных участков (в том числе при образовании земельных участков и уточнении местоположения их границ). При этом в реквизите 1 раздела «Исходные данные» должно быть приведено описание использованного картографического материала.

Если при определении координат характерных точек **границы земельного участка** использовалось несколько методов, через запятую перечисляются все методы. В этом случае список наименований характерных точек границы земельного участка, для которых использовался соответствующий метод, приводится в круглых скобках после наименования метода. Для характерных точек границы частей земельного участка список точек не приводится.

Для характерных точек, координаты которых воспроизведены в соответствии с полученными для выполнения кадастровых работ исходными данными, метод определения координат не указывается, поскольку кадаст-

ровый инженер не имеет информации ни о методе, ни о средней квадратической погрешности определения координат.

Для характерных точек, координаты которых получены вспомогательными построениями (внутренние обмеры здания, данные ПИБ, характерная точка, вычисленная в створе границы смежного земельного участка, и т. п.), для которых вычислить среднюю квадратическую погрешность определения координат невозможно, метод определения координат не указывается. Такие ситуации должны быть отражены в разделе «Заключение кадастрового инженера».

3.6 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

Раздел содержит сведения об образуемых земельных участках и их частях (пример 5).

Раздел оформляется в составе межевого плана для кадастровых работ по образованию земельных участков (объединение, раздел, выдел, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной собственности).

В таблицах реквизитов, содержащих описание контуров, образующих границу земельных участков и их частей, по каждому земельному участку (части земельного участка) в общем случае описание представлено следующим образом:

- точки (интервалы границы) первого внешнего контура с замыканием на первую точку контура;
- через незаполняемую строку точки (интервалы границы) его первого внутреннего контура с замыканием на первую точку контура;
- через незаполняемую строку точки (интервалы границы) его второго внутреннего контура с замыканием на первую точку контура;
- через незаполняемую строку точки (интервалы границы) второго внешнего контура с замыканием на первую точку контура и т. д.

Каждая таблица содержит сведения об одном земельном участке (части земельного участка).

Если одновременно образуется несколько земельных участков (раздел, перераспределение), таблица повторяется столько раз, сколько образуется земельных участков.

Если одновременно образуется несколько частей одного земельного участка, таблица повторяется столько раз, сколько образуется частей этого земельного участка.

3.7 Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам

Раздел оформляется только для кадастровых работ по образованию земельных участков (объединение, раздел, выдел, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной собственности). В таблице приводятся (пример б):

- обозначение образуемых земельных участков;
- кадастровый номер измененного земельного участка после списка образуемых земельных участков (при образовании земельных участков путем раздела с изменяемым земельным участком или выдела).

Здесь же указываются:

- «Земли общего пользования», если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования, отвечающим требованиям, сформулированным в разделе «Терминология»;
- «Земельный участок общего пользования», если доступ к образуемому (измененному) земельному участку осуществляется по земельному участку общего пользования (например, земли общего пользования СНТ, КАД, ЗСД, земельные участки под зелеными насаждениями общего пользования) с указанием его кадастрового номера;
- если земельный участок не имеет непосредственного доступа к землям (земельным участкам) общего пользования, указывается кадастровый номер земельного участка, при условии если доступ осуществляется по территории земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

Если земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, не имеет сформированной части с обременением «Зона прохода и проезда», обеспечивающей доступ к образуемому (измененному) земельному участку, то в приложение межевого плана должно быть включено соглашение между собственниками (арендаторами) этих земельных участков об установлении сервитута для обеспечения прохода и проезда. Вместо соглашения допускается включать копию письменного согласия об обеспечении доступа. В случае отказа правообладателя смежного земельного участка обеспечить доступ к образуемым земельным участкам, копия такого отказа включается в состав приложения, а обстоятельства описываются в заключении кадастрового инженера.

3.8 Заключение кадастрового инженера

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в межевой план в следующих случаях:

- в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или населенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;
- имеются неснятые возражения по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка;
- в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

Заключение включается в состав межевого плана в случаях, когда есть необходимость объяснения нестандартного оформления разделов межевого плана или обоснования принятых кадастровым инженером решений. В «Заключении кадастрового инженера» также описываются все затруднения в определении границы земельных участков: расхождение в координатах с архивными МЗ, мотивированное несогласие с решениями органов государственной власти и требованиями заказчика в случае, если кадастровый инженер был вынужден их выполнять, противоречие с законодательством.

«Заключение кадастрового инженера» не является обязательным разделом межевого плана.

3.9 Акт согласования местоположения границы земельного участка

Этот раздел включается в межевой план по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка (всегда), а также в межевой план по образованию земельных участков путем раздела, выдела, перераспределения, образования из земель, находящихся в государственной собственности, в случае, когда включен раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» .

В акт заносятся сведения только о смежных земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет (в том числе в установленных случаях не координированных), местоположение границы которых изменяется, при необходимости согласования этих изменений с правообладателем смежного земельного участка.

Части границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, находящиеся по смежеству с землями общего пользования и землями государственной собственности и не прошедшими кадастровый учет, а также с земельными участками, согласование с правообладателями которых не производится, в акте не отображаются.

Каждая часть границы, местоположение которой подлежит согласованию с правообладателем смежного земельного участка, оформляется **отдельной строкой**.

Акт оформляется на обратной стороне «Чертежа земельных участков и их частей». Если «Чертеж земельных участков и их частей» оформлен на листе размером больше, чем А4, акт приводится:

- при отсутствии необходимости согласования границ с правообладателем смежного земельного участка – на оборотной стороне упрощенного отображения «Чертежа земельных участков и их частей» на листе А4, включаемом в состав межевого плана следом за основным листом «Чертежа земельных участков и их частей»;
- на оборотной стороне фрагментов «Чертежа земельных участков и их частей», на которых в читаемом масштабе отображается фрагмент, в котором граница смежного земельного участка меняет свое местоположение, с чем правообладатель смежного земельного участка выражает свое согласие подписью в соответствующем месте Акта.

Согласования производятся с правообладателями смежных земельных участков (заинтересованными лицами):

- физическими или юридическими лицами, обладающими земельными участками на праве собственности;
- физическими лицами, которым земельный участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение;
- физическими лицами, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование;
- юридическими лицами, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (кроме государственных или муниципальных учреждений, казенных предприятий, органов государственной власти или органов местного самоуправления);
- физическими или юридическими лицами, заключившими договор аренды земельного участка на срок более 5 лет.

3.10 Порядок согласования границ земельных участков

Предметом согласования местоположения границ земельного участка с заинтересованным лицом, указанным в предыдущем разделе, является определение местоположения границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, одновременно являющейся границей принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка. Согласованию подлежит не интервал, а местоположение границы. Поэтому в случае, если общей для двух земельных участков является только одна характерная точка (примыкание одним углом), необходимо согласование изменения ее местоположения.

Вставка створной характерной точки не является изменением местоположения границы. Согласование в случае образования новой или уточнения существующей характерной точки границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, находящейся на расстоянии менее 1 см от границы земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, не требуется. Согласование местоположения границ проводится **по выбору заказчика кадастровых работ или по требованию заинтересованного лица** с установлением или без установления границ земельных участков на местности.

Кадастровый инженер вправе принять решение о согласовании местоположения границ на основании индивидуального согласия каждого заинтересованного лица или решением собрания заинтересованных лиц.

Возможно использование комбинированного способа, когда часть согласований производится в индивидуальном порядке, а остальные на собрании заинтересованных лиц. При согласовании местоположения границ в индивидуальном порядке кадастровый инженер проверяет полномочия правообладателя земельного участка и его представителя, заносит сведения о них в акт, изготавливает копии документов, подлежащих включению в приложение. Согласование местоположения границ на собрании заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется в районном отделе (управлении землеустройства) Комитета по земельным ресурсам и землеустройства Санкт-Петербурга, осуществляющем формирование земельного участка, с согласия начальника соответствующего отдела (управления), если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ изготавливается и подписывается кадастровым инженером и:

- вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку;
- направляется по их почте уведомлением о вручении (при наличии сведений о почтовом адресе);
- направляется по адресам электронной почты (при наличии сведений об адресе электронной почты);
- публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации административного района по месту нахождения смежного земельного участка.

Извещение о проведении собрания должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за 30 дней до дня проведения собрания.

Заинтересованному лицу должно быть предоставлено не менее 15 дней со дня получения извещения для ознакомления с проектом межевого плана, своих возражений и предъявления требования о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности.

Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

- сведения о кадастровом инженеру, выполняющем кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- сведения о заказчике кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы;
- место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности или возражений после ознакомления с проектом межевого плана;
- кадастровые номера и адреса других смежных земельных участков, правообладателям которых направлены соответствующие извещения.

Опубликование извещения о проведении собрания допускается в случае, если:

- в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;
- смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение к межевому плану включаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения заинтересованных лиц:

- копия извещения с отметкой о вручении;
- копия извещения и копия подтверждения получения почтового отправления;
- копия страницы печатного издания, в котором опубликовано извещение.

Если заинтересованное лицо отказалось принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, в приложение включается копия извещения. Такая ситуация должна быть отражена в «Заключении кадастрового инженера».

В случае согласования местоположения границ с их установлением на местности кадастровый инженер должен показать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности.

Заинтересованное лицо или его представитель ставит свою подпись и в необходимых случаях печать в соответствующей графе акта.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным:

- при наличии в акте личных подписей всех заинтересованных лиц, с которыми требуется согласование границ, или их представителей;
- при отсутствии в акте этих подписей в случаях, если согласование производится путем проведения собрания заинтересованных лиц;
- если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не поставили свои под-

писи в акте (не явились на собрание, не представили документы, подтверждающие их полномочия, отказались ставить свою подпись и т. д.);

- если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием.

Такие ситуации должны быть отражены в «Заключении кадастрового инженера». Если местоположение части границы земельного участка не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт вносится запись о содержании указанных возражений. Копии представленных в письменной форме возражений включаются в приложение к межевому плану.

Возражения не считаются обоснованными в случаях:

- если они касаются интервала границы, не являющегося общим для соответствующих земельных участков;
- если они содержат требование о согласовании границ на возмездной основе.

Все остальные возражения по согласованию границ снимаются путем проведения повторного согласования границ либо по решению суда.

Если достигнуто согласие с заинтересованным лицом, представившим письменное возражение, соответствующая запись вносится в акт и заверяется подписью заинтересованного лица или его представителя, представившего возражение и подписавшегося в акте.

В этом случае может также оформляться новая редакция чертежа, на обороте которого допускается приводить акт согласования, содержащий сведения о местоположении отдельных характерных точек или частей границы, в отношении которых ранее имелись возражения. В межевой план включаются все редакции чертежа и акта согласования.

При наличии неснятых возражений о согласовании местоположения границ межевой план не подлежит приемке.

Примеры оформления текстовой части межевого плана

1 Титульный лист

		Всего листов _____
МЕЖЕВОЙ ПЛАН	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
Титульный лист	регистрационный № _____	
	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	<input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____	2011 г.
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:		
<i>образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 12–14, литера А</i>		
2. Цель кадастровых работ:		

3. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
<i>Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Петербургский государственный университет путей сообщения»</i> (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))		
Подпись _____	Дата <input type="checkbox"/> ____ <input type="checkbox"/> _____ 2011 г.	
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
4. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Иванов Виктор Николаевич		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера № 78-11-0312 от 28 февраля 2011 г.		
Контактный телефон (812) 457-85-38		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 190031, Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 9 E-mail: kig@pgups.edu		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ФГОУ ВПО ПГУПС		
Подпись _____ кадастровый инженер Иванов В. Н.	Дата <input type="checkbox"/> ____ <input type="checkbox"/> марта 2011 г.	
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

2 Содержание

Лист № 2

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Содержание		
№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	3
1.	Титульный лист	1
2.	Содержание	2
3.	Исходные данные	3
4.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
5.	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	5–6
6.	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам	7
7.	Схема геодезических построений	8
8.	Схема расположения земельных участков	9
9.	Чертеж земельных участков и их частей	10
10.	Приложения: – акт о внесении сведений результатов кадастровых работ на 1 листе – распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении границ земельного участка на 2 листах	–

3 Раздел «Исходные данные»

Лист № 3

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровый план территории и дополнительные сведения		от 12.08.2010 года № 40_25914	
2	Акт о внесении сведений результатов кадастровых работ		от 13.11.2010 года	
3	Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга		от 23.12.2010 года № 6693-рк	
4	Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга		утверждены Законом Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 года № 29-10	
2. Сведения о геодезической основе, использованные при подготовке межевого плана Система координат СК-64 (Санкт-Петербург)				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	18533, п. п.	1 разряд	77595.10	102372.81
2	18281, п. п.	1 разряд	77303.71	102380.58
3	18258, п. п.	1 разряд	79136.32	102583.40
4	19137, п. п.	1 разряд	79224.23	102465.32
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Тахеометр электронный PENTAX R322 NX	№ в государственном реестре средств измерений заводской № 859210	Свидетельство о поверке № 0202651, выдано 29.12.2010 г., действительно до 29.12.2011 г.	
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
1	–	–		
5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
1	–	–		

4 Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»

Лист № 4

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	8674/40_25914/1	Геодезический метод		
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_l), м		
1	2	3		
1	8674/40_25914/1	$M = (M^2_o + M^2_i)^{1/2}$		
3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_l), м	
1	2	3	4	
1	8674/40_25914/1	–	–	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²	
1	2	3	4	
1	8674/40_25914/1	924	$\Delta P = 3,5 \cdot Mi \cdot VP$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетные номера частей земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
1	8674/40_25914/1	–	–	–

5 Раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях»

Лист № 5

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 8674/40_25914/1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Нормативная точность определе- ния координат характерных точек границ (M_i), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
246/Б96-594	78425.69	102228.56	–	–
247/Б96-594	78425.86	102231.58	–	–
243/Б96-594	78427.91	102250.17	–	–
244/Б96-594	78387.25	102249.90	–	–
245/Б96-594	78386.32	102237.75	–	–
415/Б96-594	78385.87	102231.77	–	–
274/Б96-594	78386.00	102225.56	–	–
246/Б96-594	78425.69	102228.56	–	–
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 8674/40_25914/1				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
246/Б96-594	247/Б96-594	3.02	по бетонному ограждению	
247/Б96-594	243/Б96-594	18.70	по забору	
243/Б96-594	244/Б96-594	40.66	–	
244/Б96-594	245/Б96-594	12.19	по стене здания	
245/Б96-594	415/Б96-594	6.00	по стене здания	
415/Б96-594	274/Б96-594	6.21	по стене здания	
274/Б96-594	246/Б96-594	39.80	–	
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 8674/40_25914/1				
Учетный номер или обозначение части: –				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратиче- ская погрешность положения харак- терной точки (M_i), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
–	–	–	–	–

Окончание на следующей странице

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка 8674/40_25914/1				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка или его местоположение		Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 12–14, литера А	
2	Категория земель		земли населенных пунктов	
3	Вид разрешенного использования		для размещения жилого дома	
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²		924	
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$) и ($P_{\text{макс}}$), м ²		$P_{\text{мин}} - 600$ $P_{\text{макс}} - \text{не установлен}$	
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		–	
7	Иные сведения		–	
5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 8674/40_25914/1				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	$\pm \Delta P$, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
–	–	–	–	–

6 Раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам»

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	8674/40_25914/1	Земли общего пользования

4 Графическая часть межевого плана

Графическая часть межевого плана состоит из следующих разделов:

1. «Схема геодезических построений».
2. «Схема расположения земельных участков».
3. «Чертеж земельных участков и их частей».
4. «Абрисы узловых точек границ земельных участков».

4.1 Общие требования

Масштаб документов графической части межевого плана выбирается таким, чтобы отображались все элементы графики. При выборе масштаба крупнее 1:1000 масштаб должен быть кратным 100, мельче 1:1000 – кратным 500.

Условные обозначения к каждому разделу графической части оформляются непосредственно на документе либо на отдельном листе. В последнем случае в левом нижнем углу всех остальных листов приводится ссылка: «Условные обозначения представлены на листе № ».

Утолщенной сплошной линией (0.3–0.4 мм) синего цвета показываются:

- граница земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет по результатам топографо-геодезических работ (координированный земельный участок);
- часть границы образуемого земельного участка, совпадающая с частью границы исходного или смежного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет по результатам топографо-геодезических работ (в т. ч. при вставке створных характерных точек в границу смежного земельного участка);
- часть границы уточняемого или изменяемого земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет по результатам топографо-геодезических работ, не изменяемая при выполнении кадастровых работ или совпадающая с частью границы смежного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет по результатам топографо-геодезических работ;
- граница земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы по образованию частей земельного участка.

Утолщенной прерывистой линией (0.3–0.4 мм) синего цвета обозначаются:

- граница исходного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет без выполнения топографо-геодезических работ, в случае выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков путем перераспределения;

- граница уточняемого земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет без выполнения топографо-геодезических работ;
- граница смежного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет без выполнения топографо-геодезических работ, в случае несовпадения их местоположения с точностью до 0.01 м.

Утолщенной сплошной линией (0.3–0.4 мм) красного цвета показываются:

- вновь образованная часть границы образуемого земельного участка;
- вновь образованная часть границы уточняемого или изменяемого земельного участка.

Утолщенная прерывистая линия (0.3–0.4 мм) красного цвета показывает:

Вновь образованную часть границы образуемого земельного участка, установленную без выполнения топографо-геодезических работ.

В случае, когда смежным является земельный участок, сведения об уточнении границы которого не подлежат включению в текстовую часть межевого плана, но граница которого считается уточненной, его граница по смежеству с земельным участком, в отношении которого выполняются кадастровые работы, корректируется в соответствии с результатами топографо-геодезических работ, общая часть их границ приобретает статус «сведения о которой достаточны для определения ее местонахождения» и отображается утолщенной сплошной линией (0.3–0.4 мм) синего цвета.

Кадастровые номера исходных земельных участков, прекращающих свое существование в установленных федеральными законами случаях, при выполнении кадастровых работ по образованию земельных участков путем объединения, раздела (без изменяемого земельного участка), перераспределения, отображаются в документах графической части межевого плана **синим цветом и выделяются курсивом с подчеркиванием**.

Кадастровые номера смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, представлены в графической части межевого плана **синим цветом**.

Кадастровые номера уточняемого земельного участка и изменяемого земельного участка **красным цветом**.

Обозначения образуемых земельных участков отображаются в документах графической части межевого плана **красным цветом**.

Кадастровый номер земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы по образованию частей земельного участка, отображается в документах графической части межевого плана **красным цветом**.

Характерные точки границы земельных участков в документах графической части межевого плана отображаются:

Кругом диаметром 1.5 мм синего цвета показываются:

- характерная точка границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, являющаяся одновременно характерной точкой границы исходного, уточняемого, изменяемого или смежного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет по результатам выполненных топографо-геодезических работ;
- характерная точка границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, сведения о которой внесены по результатам ранее выполненных топографо-геодезических работ;
- характерная точка границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы по образованию частей земельного участка.

Окружностью диаметром 1.5 мм синего цвета показываются характерная точка границы исходного или уточняемого земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет без выполнения топографо-геодезических работ, а **кругом диаметром 1.5 мм красного цвета** – новая характерная точка границы земельного участка, не являющаяся одновременно характерной точкой земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет.

Цвет текста наименования характерной точки границы должен соответствовать цвету условного знака, которым она отображена.

Надписи наименований характерных точек границы, прекращающих свое существование, выделяются **курсивом с подчеркиванием**.

Границы частей земельных участков в графической части межевого плана отображаются **тонкой прерывистой линией (0.2 мм) красного цвета**.

Части земельных участков в документах графической части межевого плана обозначаются **красным цветом**.

Допускается уменьшать размеры условных знаков и толщину линий в зависимости от картографической нагрузки документа.

Сведения об ограничениях (обременениях), распространяющихся на весь земельный участок, в графической части межевого плана **не приводятся**.

4.2 Схема геодезических построений

Данная схема содержит графическое представление информации об исходных пунктах, обосновании и направлениях съемки характерных точек границ земельных участков, в отношении которых выполнялись кадастровые работы (примеры 1, 2, 3).

Раздел оформляется для всех видов кадастровых работ, кроме объединения земельных участков.

В разделе приводятся следующие сведения:

1. О схеме съемочного обоснования:

- исходные геодезические пункты (пункты, триангуляции, выдающиеся здания, пункты полигонометрии, опорные межевые знаки, точки теодолитных ходов повышенной точности, от которых осуществляется привязка ходов съемочного обоснования и т. п.) обозначаются квадратом черного цвета со стороной 2 мм и точкой в центре;
- точки съемочного обоснования обозначаются окружностью черного цвета диаметром 2 мм с точкой в центре;
- линии теодолитных ходов показываются тонкой линией (0.2 мм) черного цвета. Если исходный пункт, на который измерялся примычный угол, находится за границами чертежа схемы, вместо линии, соединяющей пункты, на схеме показывается стрелка направления на такой исходный пункт и надпись наименования этого пункта рядом со стрелкой (горизонтальная надпись рядом со стрелкой: «на 17519/Б», «на Смольный собор»);
- рядом с обозначением исходного геодезического пункта или точки съемочного обоснования приводятся их наименования без всяких дополнительных подписей (черный цвет, прямой шрифт, размер шрифта надписи исходного геодезического пункта немного крупнее надписи точки съемочного обоснования);
- направления съемки с точки съемочного обоснования или исходного геодезического пункта показываются тонкой линией (0.2 мм) зеленого цвета.

2. О земельных участках, в отношении которых выполняются кадастровые работы (земельные участки отображаются в границах, установленных по результатам кадастровых работ):

- границы земельных участков и их обозначения;
- характерные точки границ земельных участков и их обозначения.

Если кадастровые работы выполнялись:

- без проведения топографо-геодезических работ (по работам, выполненным другой организацией или в рамках другого задания,

при выполнении кадастровых работ по образованию частей земельного участка),

- топографо-геодезические работы выполнялись только с целью подготовки или актуализации картографической основы для «Схемы расположения земельных участков» (включая съемку текущих изменений на земельном участке);
- на схеме отображаются только сведения о земельных участках, в отношении которых выполнялись кадастровые работы.

Если кадастровые работы выполнялись с проведением топографо-геодезических работ (съемка ситуации для подготовки схемы расположения земельного участка), но без определения новых характерных точек границ земельного участка, на схеме отображаются только сведения о **съемочном обосновании**.

4.3 Схема расположения земельных участков

Содержит графическое представление информации о расположении земельных участков, в отношении которых выполняются кадастровые работы, относительно смежных земельных участков, границ кадастрового деления.

Раздел оформляется для всех видов кадастровых работ, кроме объединения земельных участков.

В разделе приводятся сведения:

1. О кадастровом делении территории:
 - номер кадастрового квартала, в котором расположены земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы;
 - границы кадастровых кварталов, если они находятся в границах схемы.
2. Об административном делении территории (административные границы отображаются в случае, если они находятся в границах схемы):
 - граница Санкт-Петербурга;
 - границы административных районов Санкт-Петербурга и их названия.
3. О границах земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет и расположенных в границах схемы, и их кадастровых номерах. На схеме **не отображаются** исходные земельные участки, из которых осуществляется образование земельных участков и прекращающие свое существование в установленных федеральными законами случаях, а также уточняемые (изменяемые) земельные участки в первоначальных границах.

4. О границах земельных участков, в отношении которых выполняются кадастровые работы, и их обозначениях (земельные участки отображаются в границах, установленных по результатам кадастровых работ).

Сведения о смежных земельных участках на Схеме расположения отображаются на момент получения дополнительных сведений ГКН (кадастровый план территории), **обновленных** кадастровым инженером для подготовки межевого плана.

Сотрудник ЗКП при проверке межевого плана **может потребовать** уточнения сведений о смежных земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет, исключительно в случаях, когда эти смежные земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет **ранее чем за один месяц до даты подписания межевого плана кадастровым инженером.**

4.4 Чертеж земельных участков и их частей

Этот раздел – графическое представление информации об источниках образования земельных участков, изменении их границ, частях земельных участков, в отношении которых выполняются кадастровые работы (пример 4).

Чертеж составляется таким образом, чтобы отображались все образуемые, измененные и исходные, уточняемые и уточненные земельные участки, а также части результирующих земельных участков. Допускается показывать местоположение отдельных характерных точек границ (частей границ) в виде выносок, оформляемых на отдельных листах в составе чертежа.

Раздел оформляется для всех видов кадастровых работ.

В разделе приводятся сведения о:

- границах исходных земельных участков, из которых осуществляется образование земельных участков, прекращающих свое существование при выполнении кадастровых работ, их обозначения;
- границе изменяемого земельного участка (в соответствии со сведениями ГКН и установленной по результатам кадастровых работ), его обозначение;
- границе уточняемого земельного участка (в соответствии со сведениями ГКН и установленной по результатам кадастровых работ), его обозначение;
- границах смежных земельных участков, местоположение границ которых уточняется при проведении кадастровых работ, в соответствии со сведениями ГКН, их обозначения;

- границах образованных земельных участков, их обозначения.
- границах частей земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности, участвующих в перераспределении (если выполняются кадастровые работы по образованию земельных участков путем перераспределения);
- границах частей образованных, измененных или уточненных земельных участков по результатам кадастровых работ.

Границы частей земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности, участвующих в перераспределении, показываются на чертеже **тонкой прерывистой линией (0.2 мм) синего цвета**.

Для обозначения частей исходных земельных участков, включаемых в перераспределение, применяются: двоеточие, номер исходного земельного участка в кадастровом квартале, двоеточие, сочетание строчной буквы «п» русского алфавита и номера части земельного участка, включенной в перераспределение (например, «:3:п1»). Для всех одновременно образуемых частей каждого исходного земельного участка применяется сквозная нумерация.

Если в перераспределение включаются земельные участки, находящиеся в разных кадастровых кварталах, для обозначения частей таких исходных земельных участков применяются: двоеточие, номер кадастрового квартала, двоеточие, номер исходного земельного участка в кадастровом квартале, двоеточие, сочетание строчной буквы «п» русского алфавита и номера части земельного участка, включенной в перераспределение (например, «:11402:3:п1»).

Для обозначения на чертеже частей земель, находящихся в государственной собственности, включаемых в перераспределение, применяются: двоеточие, сочетание строчной буквы «п» русского алфавита и номера части, включенной в перераспределение в кадастровом квартале.

Если в перераспределение включаются части земель, находящихся в государственной собственности, расположенные в разных кадастровых кварталах, для их обозначения применяются: двоеточие, номер кадастрового квартала, двоеточие, сочетание строчной буквы «п» русского алфавита и номера части, включенной в перераспределение в кадастровом квартале (например, «:11402:п1»). Надписи обозначений частей земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности, участвующих в перераспределении, отображаются на чертеже **синим цветом**.

4.5 Абрисы узловых точек границ земельных участков

Раздел содержит сведения о расположении узловых точек образуемых, изменяемых или уточняемых земельных участков на местности с привязкой в твердым элементам ситуации. Раздел включается в межевой план в случаях:

- если при выполнении кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела, выдела, перераспределения образуется новая характерная точка (точки) границы земельного участка, являющаяся общей не менее чем для трех земельных участков,
- если при выполнении кадастровых работ по уточнению сведений о местоположении границы и (или) площади земельного участка уточнено местоположение характерной точки, являющейся общей не менее чем для трех земельных участков.

Абрисы составляются только на **новые** характерные точки при наличии в радиусе 40 метров от таких узловых точек не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т. п.).

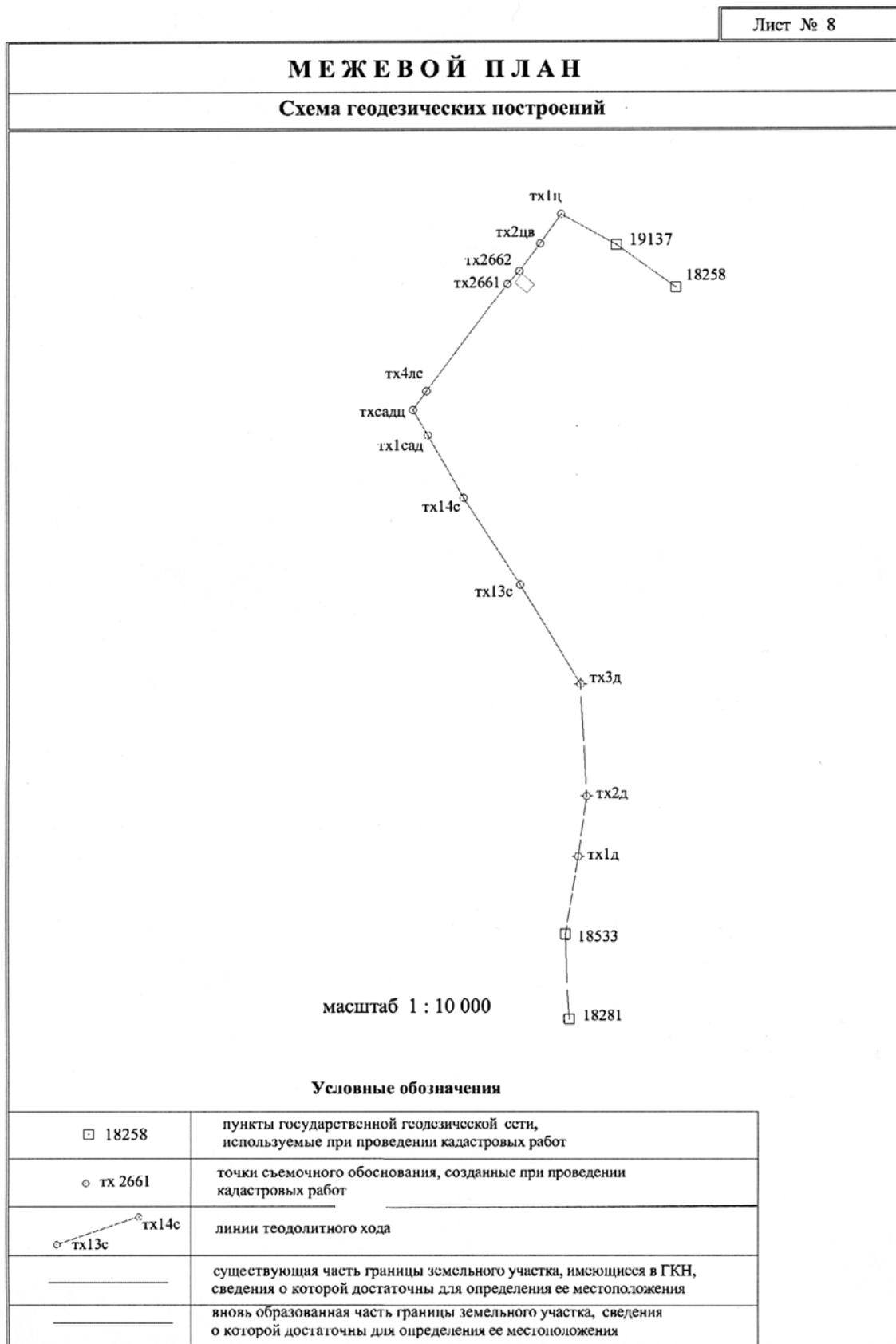
На абрисе указывают значения измеренных расстояний до этих объектов местности.

Абрисы составляются на **каждую** узловую характерную точку отдельно.

Допускается размещение абрисов на несколько узловых характерных точек на одном листе.

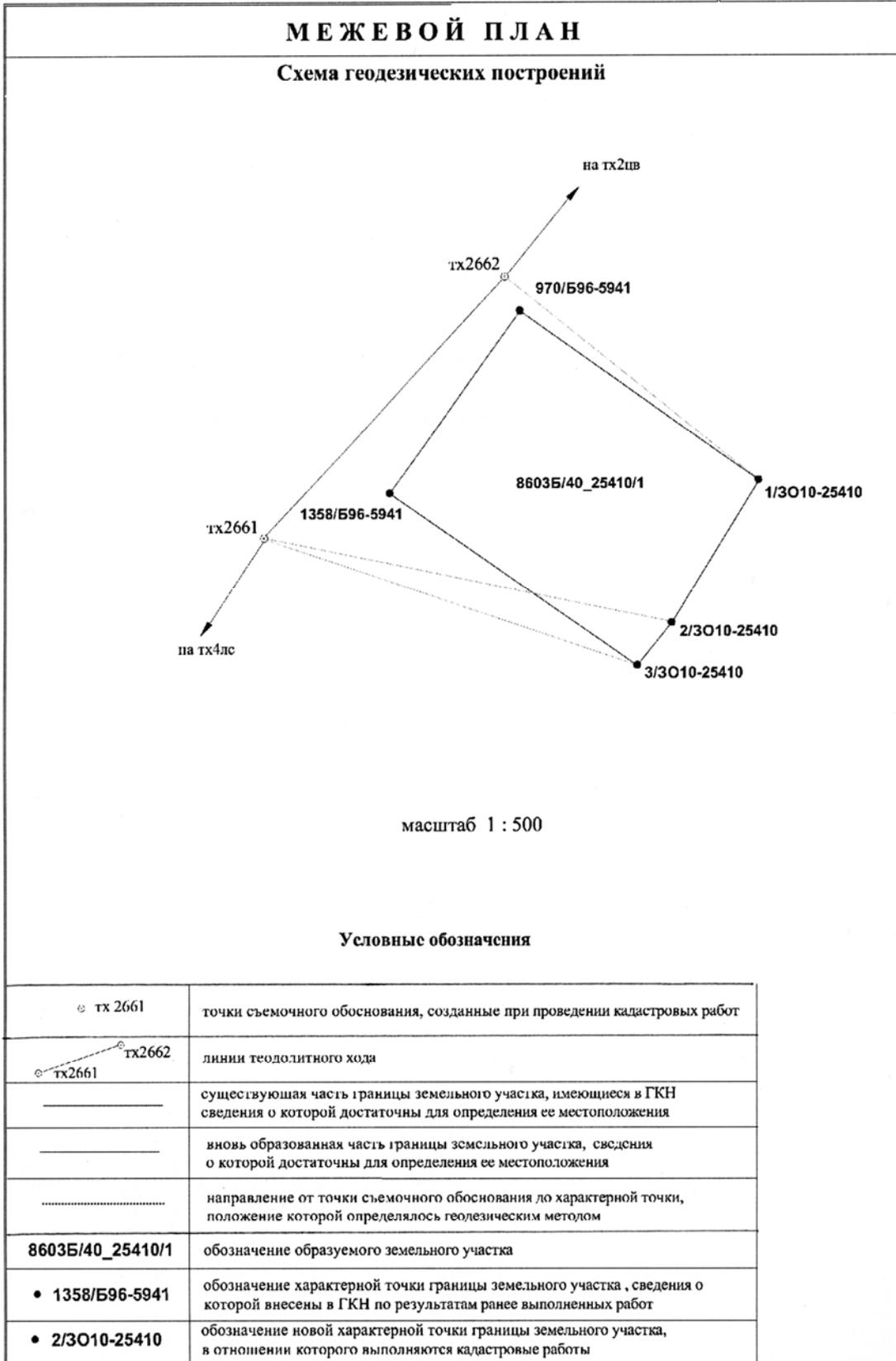
Примеры оформления графической части межевого плана

1 Схема геодезических построений в масштабе 1:10 000



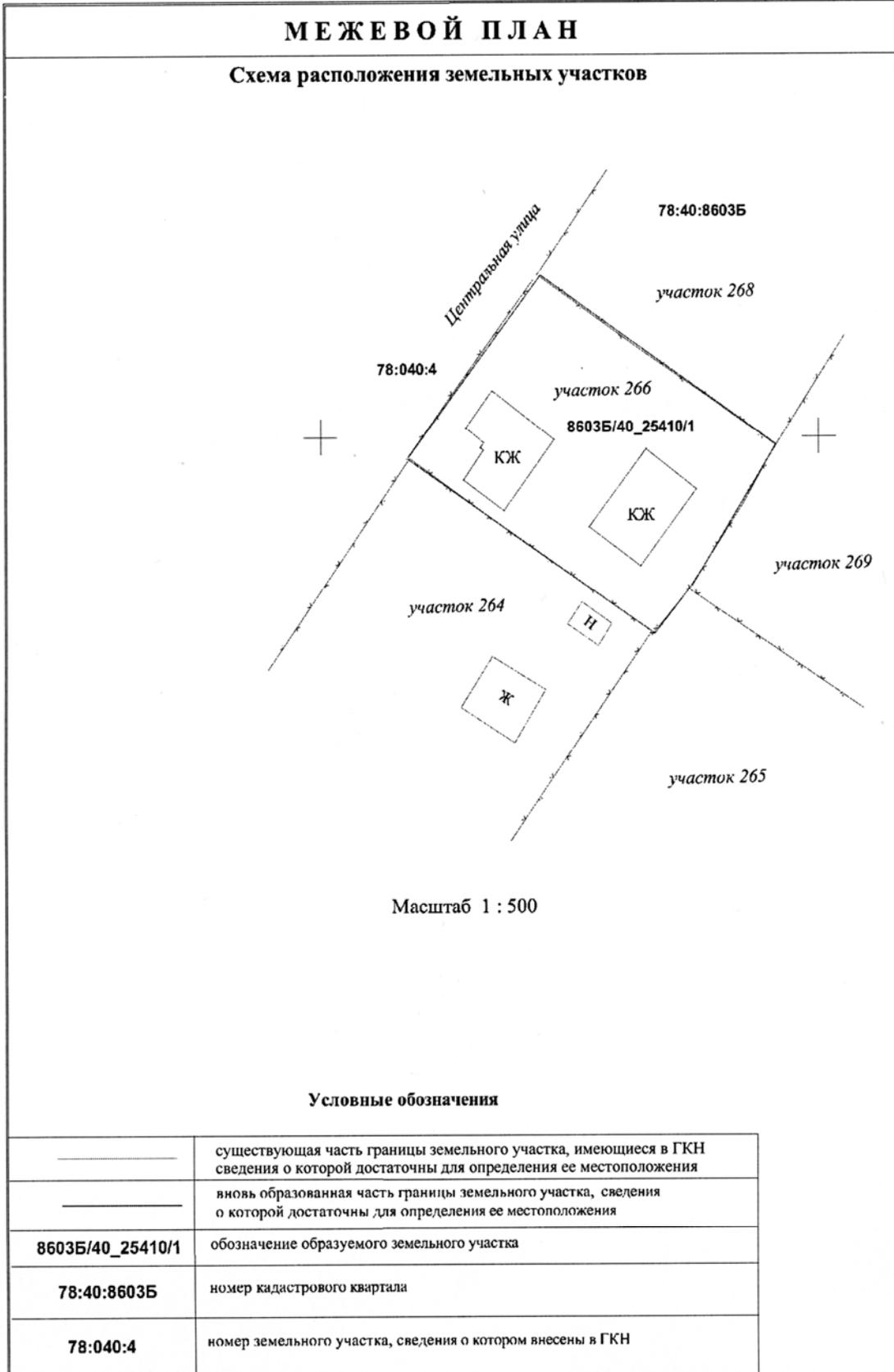
2 Схема геодезических построений в масштабе 1:500

Лист № 9



3 Схема расположения земельных участков

Лист № 10

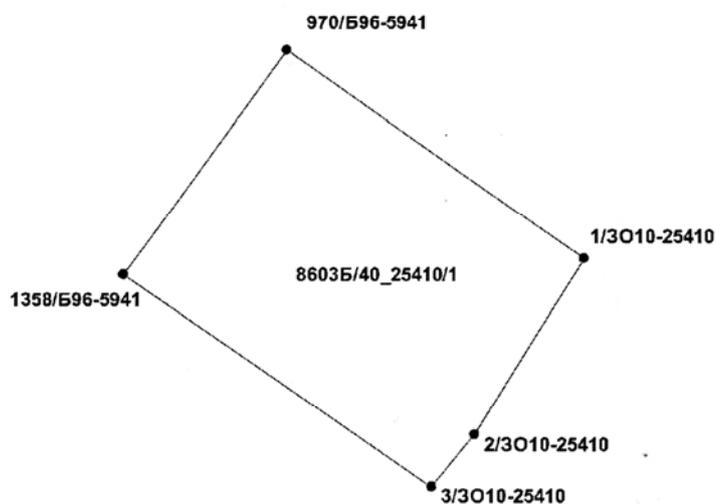


4 Чертеж земельных участков и их частей

Лист № 11

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей



масштаб 1 : 500

Условные обозначения

	существующая часть границы земельного участка, имеющиеся в ГКН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	вновь образованная часть границы земельного участка, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
8603Б/40_25410/1	обозначение образуемого земельного участка
• 1358/Б96-5941	обозначение характерной точки границы земельного участка, сведения о которой внесены в ГКН по результатам ранее выполненных работ
• 2/ЗО10-25410	обозначение новой характерной точки границы земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы

Библиографический список

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».
3. Рекомендации к подготовке межевого плана для постановки на кадастровый учет в Санкт-Петербурге, 2009 г. E-mail kzr.spb.ru.

Содержание

1	Терминология	3
2	Общие требования	5
3	Текстовая часть межевого плана	13
3.1	Общие требования	14
3.2	Титульный лист	–
3.3	Содержание	15
3.4	Исходные данные	–
3.5	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	–
3.6	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	17
3.7	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам	18
3.8	Заключение кадастрового инженера	19
3.9	Акт согласования местоположения границы земельного участка ...	–
3.10	Порядок согласования границ земельных участков	21
	<i>Примеры оформления текстовой части межевого плана</i>	<i>25</i>
4	Графическая часть межевого плана	31
4.1	Общие требования.....	–
4.2	Схема геодезических построений	34
4.3	Схема расположения земельных участков	35
4.4	Чертеж земельных участков и их частей	36
4.5	Абрисы узловых точек границ земельных участков	38
	<i>Примеры оформления графической части межевого плана</i>	<i>39</i>
	Библиографический список	43

Учебное издание

В. Н. Иванов

Составление межевого плана

Учебное пособие

Редактор и корректор *Л. Г. Щёкина*

Компьютерная верстка *М. С. Савастеевой*

Подписано в печать с оригинал-макета 20.05.2011.
Формат 60×84¹/₁₆. Бумага для множ. апп. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 2,8. Уч.-изд. л. 2,8. Тираж 200 экз.

Заказ 466.

Петербургский государственный университет путей сообщения.
190031, СПб., Московский пр., 9.

Типография ПГУПС. 190031, СПб., Московский пр., 9.

