



Федеральное государственное
бюджетное учреждение
"Федеральная кадастровая
палата Росреестра"

Требования к подготовке межевого плана. Кадастровые ошибки.

Усова Мария Борисовна начальник
отдела развития кадастровой
деятельности



**Приказы Минэкономразвития России
от 25.02.2014 № 89,
от 22.12.2014 № 822**

**«О внесении изменений в приказ
Минэкономразвития России
от 24 ноября 2008 г. № 412»**

На что обратить внимание!!!

1. Местоположение – описывается ТОЛЬКО в соответствии с ФИАС.

Элемент «Note» - не заполняется.

В элементе «Other» заполняется:

- если земельный участок расположен в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан – в элементе указывается наименование такого некоммерческого объединения (если его нет в ФИАС);
- в отношении лесных участков - указываются: наименование лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок (если такие номера имеются).

Адрес земельного участка **указывается в соответствии с актом.**

2. Исключен пункт 24. После 01.03.2015 МП не может подготавливаться на основании документов, предусмотренных Законом об обороте, в редакции действовавшей на момент выдела, если выдел произведен до 01.07.2011

На что обратить внимание!!!

3. В состав межевого плана в том числе включаются:

-утвержденные в установленном порядке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения (пункт 22 Требований);

-решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков (Статья 39.14 ЗК РФ **Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов**), решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки (пункт 22 Требований);

П. 11 ст. 39.15 ЗК РФ В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы его расположения. В этом случае обязательным приложением к решению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, направленному заявителю, является схема расположения земельного участка.

На что обратить внимание!!!

3. В состав межевого плана в том числе включаются:

*Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка принимается в соответствии со статьей 39.15 Земельного кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит **образовать или его границы подлежат уточнению** в соответствии с Законом о кадастре.*

- проект межевания территории (часть 6.1 статьи 38 Закона о кадастре, п. 22 Требований) – за исключением случая, если проект межевания ранее предоставлялся в ОКУ;

- проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (часть 6.1 статьи 38 Закона о кадастре, п. 22 Требований);

- решение об утверждении схемы расположения земельного участка **либо** решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случаях, установленных федеральным законодательством (подпункт 5 пункта 25 Требований) (в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка **или** в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков).

Земельный кодекс

1. Изменена статья 11.3 Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **при отсутствии** утвержденного проекта межевания территории.

Земельный кодекс

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам*;
- 3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- 4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- 5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

** абзац 9 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года в случае, если в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, **раздел земельного участка**, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории.*

Земельный кодекс

Схема расположения земельного участка

Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 –
вступил в силу 01.03.2015

Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается:

- исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления;
- гражданином;
- юридическим лицом.

Схема расположения земельного участка **изготавливается ТОЛЬКО в форме электронного документа**. *(XML-документ, а также документ в формате HTML. Электронный документ должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью (подписями) уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердившего такую схему (подписавшего соглашение, издавшего приказ, постановление, решение)). - **Приказ РР от 11.06.2015 № П/289.***

Кроме случая, если земельный участок предоставляется без проведения торгов физическому лицу и подготовка схемы обеспечивается таким лицом (ст. 39.14-39.17 ЗК).

В форме электронного документа изготавливается посредством:

- официального сайта Росреестра;**
- с использованием иных технологических и программных средств.**

Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 6 – вступил в силу с 01.03.2015

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

В случае принятия органом кадастрового учета в порядке, предусмотренном статьей 28 Закона о кадастре, решения о необходимости устранения кадастровой ошибки в местоположении границы земельного участка орган кадастрового учета **вправе уточнить границы земельных участков без согласия** правообладателей таких земельных участков **по истечении шести месяцев** с момента направления решения.

Площадь земельного участка, полученная в результате уточнения органом кадастрового учета может отличаться от площади этого земельного участка, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, но не более чем на пять процентов.

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 № 137 – вступил в силу 25.04.2015. – внес изменения в Порядок ведения ГКН

Основанием для исправления кадастровой ошибки являются:

представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) документы, необходимые для кадастрового учета изменений объекта недвижимости;

вступившее в законную силу решение суда об исправлении кадастровой ошибки;

протокол выявления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка при исправлении кадастровой ошибки в случае, указанном в части 7 статьи 28 Закона о кадастре.

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 № 137

При выявлении кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка в протоколе выявления кадастровой ошибки дополнительно приводятся следующие сведения:

- адрес электронной почты правообладателя или при его отсутствии адрес правообладателя;
- **реквизиты документов, указанных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре**, содержащих сведения о местоположении границ земельного участка (при их наличии), с использованием которых органом кадастрового учета может быть устранена кадастровая ошибка;
- **сведения о картографической основе ГКН, с использованием которой органом кадастрового учета может быть устранена кадастровая ошибка в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка (дата создания, масштаб картографической основы ГКН, система координат)***;
- значения координат характерных точек границ земельного участка, в которых выявлена кадастровая ошибка;

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2011 N 375

«Об определении требований к картам и планам, являющимся картографической основой государственного кадастра недвижимости»

Картографической основой кадастра являются:

1) **карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1:5000**, соответствующие следующим требованиям:

созданные на основе мультиспектральных данных дистанционного зондирования Земли с разрешающей способностью 0,5 м (космическая съемка, аэрофотосъемка);

не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;

созданные в картографической проекции, а также в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;

2) **карты (планы), представляющие собой цифровые топографические карты и планы**, соответствующие следующим требованиям:

не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;

сформированные в векторной форме;

созданные в государственной системе координат.

3. Данные дистанционного зондирования Земли, используемые при создании фотокарт и фотопланов, должны быть получены с космических и (или) воздушных летательных аппаратов не позднее чем за три года до создания таких фотокарт и фотопланов.

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 № 137

При выявлении кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка в протоколе выявления кадастровой ошибки дополнительно приводятся следующие сведения:

- **значения координат** характерных точек границ земельного участка, **предлагаемые ОКУ** для исправления кадастровой ошибки, **определенные картометрическим или аналитическим методом** с учетом установленных в соответствии с частью 7 статьи 38 Закона о кадастре Требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, **или знак прочерк "-" при отсутствии у органа кадастрового учета возможности определить такие значения;**

- формулы для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (Mt), примененные с учетом Требований, установленных в соответствии с частью 7 статьи 38 Закона о кадастре, с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений, если исправление такой ошибки может быть осуществлено органом кадастрового учета;

- сведения о площади земельного участка, содержащиеся в ГКН;

- значение площади земельного участка, определенное с учетом значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом кадастрового учета для исправления кадастровой ошибки, и Требований, установленных в соответствии с частью 8 статьи 38 Закона о кадастре;

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 № 137

При выявлении кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка в протоколе выявления кадастровой ошибки дополнительно приводятся следующие сведения:

- предельная допустимая погрешность определения площади (формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка с подставленными значениями и результатами вычислений);
- содержащиеся в ГКН сведения о лице (землеустроительной организации, лице, считающемся кадастровым инженером, кадастровом инженере), подготовившем документ, на основании которого в сведения ГКН была внесена данная кадастровая ошибка;
- заключение, в котором в зависимости от результатов определения значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом кадастрового учета для исправления кадастровой ошибки, и величины изменения значения площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ГКН, по отношению к значению площади, определенной с учетом значений таких координат, приводится обоснование о наличии или отсутствии у органа кадастрового учета оснований для устранения выявленной кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка.

Уточнение границ земельного участка без участия заявителя

Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 № 137

решение о внесении изменений в сведения ГКН о местоположении границ и площади земельного участка в случае, указанном в части 7 статьи 28 Закона о кадастре, принимается, если:

-документы, необходимые для исправления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, в течении 6 месяцев не поступили;

-при осуществлении проверки документов, поступивших в течении 6 месяцев в целях исправления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, или документов, поступивших в ОКУ в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета изменений, в связи с исправлением такой ошибки, принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ФГБУ «ФКП Росреестра»

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4-5

<http://fkprf.ru/>

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

