



филиал Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии»
по Тверской области

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области

2019



Типичные ошибки при оформлении межевых планов.

■ Требования к межевому плану установлены статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации недвижимости), а также Приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования).

Рассмотрим наиболее частые ошибки, допускаемые при оформлении межевых планов.

- **1) На исходном, образуемом, уточняемом земельном участке имеется объект капитального строительства, однако в межевом плане такие сведения отсутствуют, что противоречит п. 35 требований.**

Сведения об объекте капитального строительства вносятся в XML-схеме в строку
<InnerCadastralNumbers>:

```
?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
MP GUID="323ed414-da51-4afe-a74d-479766048f56" VersionSoftware="2.19.40
- <Package>
  - <SpecifyParcel>
    - <ExistParcel CadastralNumber="69:10:024[REDACTED]:339">
      <CadastralBlock>69:10:024[REDACTED]</CadastralBlock>
    - <ObjectRealty>
      - <InnerCadastralNumbers>
        <CadastralNumber>69:10:024[REDACTED]:409</CadastralNumber>
      </InnerCadastralNumbers>
```

- **2) В реквизите "1" раздела "Исходные данные" отсутствуют сведения о наименовании и реквизитах документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде или государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети, что не соответствует п. 21, 31 требований.**

- В соответствии с пунктом 31 требований в реквизит "1" раздела "Исходные данные" включаются сведения о документах, **на основании** которых подготовлен межевой план, а также о документах, **использованных** при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН.
- В пункте 21 требований указано, на основании каких документов составляется межевой план и какие документы используются для его подготовки.

- **4) При уточнении границ, образовании земельного участка выявлено пересечение границ, а именно: Обнаружены точки [2274120.09, 291088.77] смежного земельного участка, расположенные в границах проверяемого земельного участка.**

- **5) Представленная в составе межевого плана (подготовленного в связи с образованием земельного участка) Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории не согласована с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области лесных отношений, что противоречит ст.3.5 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".**

При этом частью 10 вышеуказанной статьи предусмотрено что, согласование схемы **не требуется** в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены:

- 1) в границах населенного пункта;
- 2) в границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов и которая не является смежной с лесничеством, лесопарком;
- 3) в границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 4) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества, лесопарки;
- 5) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств, лесопарков внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

- **б) в межевом плане в разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка», подготовленном в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, отсутствует согласование с правообладателем лесного участка (при этом выявлено пересечение уточняемого земельного участка с лесным участком).**

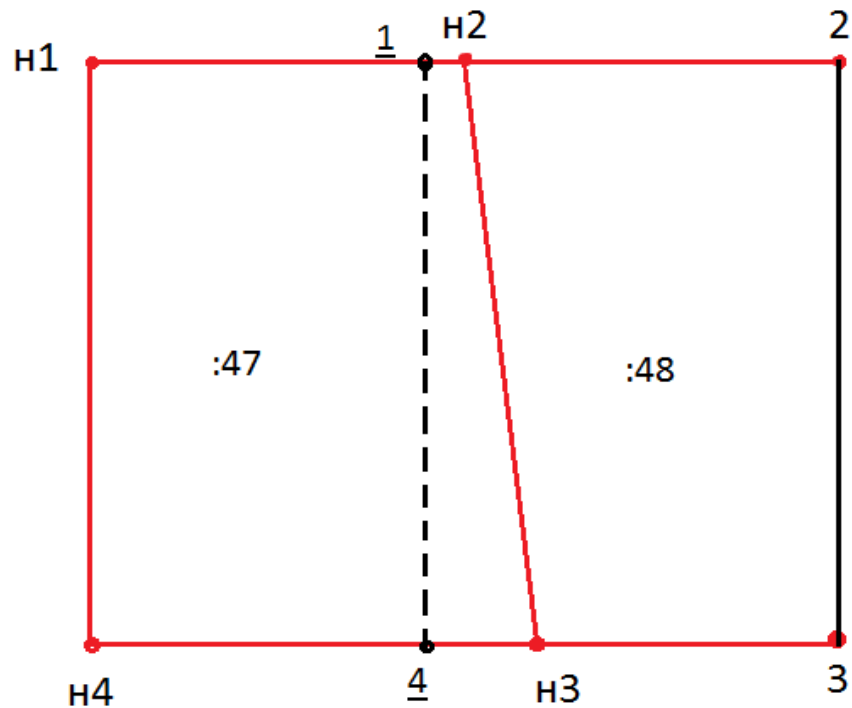
- Согласно части 9 статьи 10 Федерального закона № 280-ФЗ в целях государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, не требуется проведение согласования местоположения части границы такого земельного участка, которая находится в границах лесничества. Это правило действует ограниченный срок - до 1 января 2023 г. и является исключением из правил, установленных частью 2 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ.


- **7) в межевом плане (в формате XML-схемы) в строке <CadastralBlock> не верно указан кадастровый номер кадастрового квартала, в котором расположен уточняемый земельный участок.**
- Согласно пункта 4.2 Приказа Росреестра от 10.07.2015 N П/367 (ред. от 06.04.2016) "Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа" (далее – Приказ № П/367) в XML-схеме заполняются поля <CadastralNumber> (Кадастровый номер), <CadastralBlock> (Кадастровый номер квартала). При этом в поле <CadastralBlock> (Кадастровый номер квартала) указывается номер квартала, в котором фактически располагается земельный участок.

- **8) в соответствии с межевым планом земельный участок при уточнении местоположения границ становится многоконтурным, однако межевой план в отношении многоконтурного земельного участка составлен не верно, в связи с этим сведения о координатах участка не выгружены в ЕГРН.**
- В случае, если границы земельного участка не установлены, а при уточнении местоположения границ земельный участок представляет собой многоконтурный земельный участок, то в XML-схеме о каждом контуре заполняется элемент «NewContour» (новый контур многоконтурного земельного участка). Элемент «ExistContour» заполняется в отношении существующего контура.

- В соответствии с пунктом 20 Требований, межевой план может быть оформлен в виде одного документа в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ.
- При этом в разделе «Чертеж земельных участков и их частей» должны быть отражены все уточняемые земельные участки, местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ земельных участков (пункты 77, 78 Требований) и количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков (пункт 82 Требований).


Чертеж земельных участков и их частей





Сегодня программный продукт ФГИС ЕГРН допускает подачу нескольких заявлений для одновременного уточнения местоположения границ нескольких смежных земельных участков.

Заявления должны быть поданы на каждый объект недвижимости собственником, либо его представителем. К заявлениям представляется один межевой план, подготовленный в соответствии с требованиями.



- При подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости орган регистрации прав настоятельно рекомендует использовать **актуальные** сведения ЕГРН, поскольку иные информационные ресурсы не содержат актуальных сведений об объектах недвижимости и такие сведения носят справочно-информационный характер.
- **!!!** Использование актуальных сведений ЕГРН при уточнение границ земельных участков и при образовании земельных участков поможет предотвратить приостановление осуществления государственного кадастрового учета.



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тверской
области

ул. Маршала Буденного, д. 8, г. Тверь, 170023

Почтовый адрес: а/я 256, г. Тверь, 170100

Тел./факс: (4822) 44-96-47, 44-52-36

e-mail: fgu69@u69.rosreestr.ru

<http://to69.rosreestr.ru>