

приложение
к письму Росреестра
от «___» _____ 2010 № _____

РЕКОМЕНДАЦИИ

по подготовке межевых планов, согласованные Минэкономразвития России

1. В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического метода определения координат характерных точек границ земельных участков реквизит 2 «Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана» в разделе «Исходные данные» межевого плана не заполняется, в соответствующих графах ставится прочерк.

2. В соответствии с пунктами 41 и 62 требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования), сведения о части земельного участка, занятой зданиями, сооружениями или объектами незавершенного строительства, независимо от наличия сведений о таких объектах недвижимости в ГКН, могут быть включены в межевой план при соблюдении одновременно двух условий:

договором подряда на выполнение кадастровых работ такое предусмотрено;

образование части земельного участка связано с наличием на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объектов недвижимости, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

3. Согласно пункту 44 Требования формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt) (далее - СКП), а также предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (ΔP), указываются в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений согласно части 7 статьи 38 Закона о кадастре.

До установления указанных формул СКП рассчитывается так же, как и ранее при оформлении описаний земельных участков.

Формулы для вычисления предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP) приведены в приложении 2 к Инструкции по межеванию земель, утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996.

4. В соответствии с пунктом 59 Требования предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа

местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормам отвода земель. Прочерк проставляется только при отсутствии указанных актов.

Сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы подлежат проверке на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о кадастре оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета.

В случае когда предельные минимальный и максимальный размеры для определенного вида разрешенного использования установлены соответствующими документами, но в реквизите 4 раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» такие размеры не указаны, органом кадастрового учета могут приниматься следующие решения.

Если размер земельного участка соответствует установленным предельным размерам и иных оснований для приостановления или отказа в государственном кадастровом учете нет, принимается решение об осуществлении кадастрового учета. При этом в решении указывается на отсутствие в соответствующем разделе межевого плана информации об установленных предельных размерах земельных участков и приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию.

Органом кадастрового учета принимается решение о приостановлении или отказе в проведении кадастрового учета, в котором в том числе указывается на необходимость включить в межевой план информацию об установленных предельных размерах земельных участков, предусмотренных Требованиями, приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию, случаях:

- если размер земельного участка соответствует установленным предельным размерам и выявлены иные основания для приостановления или отказа в проведении государственного кадастрового учета;
- если размер земельного участка не соответствует установленным предельным размерам и выявлены иные основания для приостановления или отказа в проведении государственного кадастрового учета.

Если несоответствие размера земельного участка установленным предельным размерам является единственным нарушением, то принимается решение об отказе в государственном кадастровом учете по основанию несоответствия предельным размерам, в котором в том числе указывается на необходимость включить в межевой план информацию об установленных предельных размерах земельных участков, предусмотренных Требованиями, приводятся реквизиты актов, содержащих соответствующую информацию.

5. При оформлении раздела «Схема геодезических построений» межевого плана в случае использования метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункт расположения базовой станции и расстояние от базовой станции до объекта кадастровых работ. При применении картометрического метода определены координат характерных точек границ земельных участков в этом разделе приводится копия фрагмента картографического произведения, на котором должны

быть показаны ближайшие от соответствующего объекта кадастровых работ перекрестия координатной сетки и перпендикуляры по оси «х» и оси «у» до соответствующих характерных точек границ.

6. Приложение является составной частью межевого плана. Документы-приложения в случаях, установленных Требованиями, в обязательном порядке подлежат включению в его состав. Приложение прошивается вместе с текстовой и графической частями межевого плана.

При отсутствии предусмотренных Требованиями документов-приложений принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Закона о кадастре. При этом включение в состав межевого плана не предусмотренных Требованиями документов не является основанием для отказа или приостановления проведения кадастрового учета.

Документы-приложения, включенные в межевой план в соответствии с подпунктом 1 пункта 25 Требований, подлежат проверке на соответствие требованиям частей 9, 10 статьи 39 Закона о кадастре. В отношении иных документов-приложений осуществляется проверка только в части включения в приложение всех необходимых документов и соответствия сведений, указанных в межевом плане, сведениям, содержащимся в документах-приложениях.

В дополнение Росреестр сообщает, что, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 28.09.2009 № Д23-3146, размещено в информационно-справочной системе «Консультант Плюс»), отсутствие в составе приложения межевого плана соглашения, предусмотренного статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не может служить основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, поскольку оно не является документом, необходимым для государственного кадастрового учета соответствующего образуемого в счет земельных долей земельного участка.

Если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы предназначенной для выделения части земельного участка, в состав приложения к межевому плану в соответствии с подпунктом 7 пункта 23 Требований должны быть включены копии документов, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю, заверенные в установленном порядке кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре).