

МЕЖЕВАНИЕ

- представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.
- Ст. 11.3 Земельного кодекса (от 25.10.01 № ФЗ 136, изм. от 03.07.16) включает в перечень документов, необходимых для образования земель проект межевания.
- Ст. 41 гл. 5 Градостроительного К РФ (от 29.12.04 №190-ФЗ, изм. от 01.09.16) устанавливает, что планировка территории является основанием для проведения межевания.
- Ст. 59,60 ФЗ Об объектах культурного наследия (от 25.06.02 № 73, изм. От 05.04.16) определяет состав исторического поселения, доступ и сохранность к которым обеспечивается за счет территориального планирования.



КОГДА НЕОБХОДИМО МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ?

- При учете нового (вновь сформированного) земельного участка
- При уточнении местоположения ранее учтенного земельного участка (при переходе права собственности; в случае изменении координат)
- При сделке с земельным участком
- При изменении правового режима части земельного участка (режим заказника)
- При изменении береговой линии и водоохранной зоны
- При изменении правовой формы кооператива (товарищества)



ФОРМЫ ОПИСАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- математическая – каталог координат;
- графическая – ситуационный план;
- словесная.



МЕЖЕВАНИЕ В ДОСТУПНОЙ ФОРМЕ

- сотрудники геодезической компании приезжают на участок и с помощью специального прибора, который соединяется с Росреестром, определяют границы участка;
- вставляются колышки и их соединяют между собой, например, веревкой, для наглядности границ;
- составляют акт межевания границ земельного участка, который необходимо на месте подписать собственникам участка, соседям (если участок граничит с соседними) и инженером, которым проводил работы;
- составляется межевой план, который в назначенный день необходимо забрать в офисе геодезической компании.

<https://www.youtube.com/watch?v=2DptaP101I#t=54>



ПРОЦЕДУРА ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- подготовка схемы расположения границ участка;
- сбор и анализ необходимой для информации (заказ сведений на участок и его смежников из государственного земельного кадастра, сбор геодезических данных, др.);
- извещение лиц (смежники, органы власти), чьи права могут быть затронуты при проведении межевания;
- геодезическая съёмка земельного участка, другими словами определение координат характерных точек границ участка, в настоящее время производится посредством спутникового оборудования;
- обработка полученных результатов;
- подготовка межевого плана;
- сдача межевого плана в орган кадастрового учета для принятия решения о присвоении кадастрового номера и выдачи кадастрового паспорта;
- кадастровый учет и выдача кадастрового паспорта участка.



РЕЗУЛЬТАТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

- 1) *межевой план* (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);
- 2) *технический план* (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);
- 3) *акт обследования* (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).



МЕЖЕВОЙ ПЛАН

ФЗ О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ

НЕДВИЖИМОСТИ ОТ 24.07.07 № 221 (ИЗМ.03.10.16)

представляет собой 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 образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке или земельных участках.

Ст. 39 ФЗ № 221 закрепляет обязанность согласования местоположение границ земельных участков, а межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

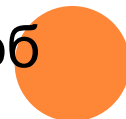


МЕЖЕВОЙ ПЛАН ВКЛЮЧАЕТ

сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков,

сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка,

новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.




СТРУКТУРА МЕЖЕВОГО ПЛАНА

Графическая часть

- сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке,
- местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд, т.е. сервитут)

Текстовая часть

- сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений,
 - сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.
- 

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СОДЕРЖИТ

- сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости;
- сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости;
- сведения о части или частях такого объекта недвижимости;
- новые сведения необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.




МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.



ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

площадью является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Наличие фактически используемых земельных участков.

