|  |  |
| --- | --- |
|  | Доклад Власенко Т.В. |

Добрый день, уважаемые коллеги!

За последний месяц выявлены следующие ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов.

Образуемые либо изменяемые земельные участки не соответствуют предельным размерам. В основном такие случаи выявляются при рассмотрении межевых планов по образованию земельных участков с категорией земель сельскохозяйственного назначения. Статья 2 Закона Алтайского края от 14.03.2003 № 8-ЗС «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения 25000 кв.м. Действие указанного Закона не распространяется
на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества. Кроме того, площадь исходного земельного участка, из которого осуществляется выдел в счет земельных долей также не может быть после такого выдела меньше 25000 кв.м.

Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы
и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» утверждены новые требования к подготовке межевого плана. С момента вступления в силу новых требований, вывялены следующие ошибки:

- не указана система координат, а также номер зоны;

- неверное заполнение строки «Дополнительные сведения
о местоположении земельного участка» при заполнении сведений
о местоположении земельного участка (Правильно в строку «Дополнительные сведения» писать только ту часть, которую невозможно структурировать);

Кроме того, обратите внимание на новые требования по заполнению адресов (необходимо указывать реквизиты выписки из ФИАС);

В пункте 15 Требований указано, что содержание межевого плана
в форме электронного документа должно соответствовать составу сведений, предусмотренному утвержденной приказом формой межевого плана. В новой форме в разделе «Сведения о характеристиках образуемого земельного участка» добавлены сведения о территориальной зоне, при этом в представленных межевых планах отсутствует информация о территориальных зонах.

В межевых планах не указываются сведения о доступе (проходе или проезде от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление, или к иным земельным участкам, в случаях, когда в результате такого кадастрового учета перекрывается доступ к земельным участкам, кадастровый учет которых осуществлен ранее.

Обратите внимание на изменения пункта 56 Требований, в котором уточнены различные случаи указания сведений о доступе к земельным участкам.

Также большое количество замечаний по межевым планам связано
с пересечениями земельных участков как с границами иных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, так и с границами населенных пунктов, границами муниципальных образований, границами территориальных зон
и лесничеств.

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, территориальных зон и лесничеств понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципальных образований, территориальных зон, лесопарков и тому подобное.

В случаях, когда при проведении кадастровых работ, кадастровые инженеры определяют, что пересечение входит в диапазон средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества либо лесопарка, рекомендуем приводить обоснование такого пересечения в Заключение кадастрового инженера.