

РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Московской области

**Особенности государственного кадастрового учета
при уточнении местоположения границ и площади
земельного участка, в том числе в связи с
исправлением ошибки в местоположении границ**

Случаи подготовки межевых планов

уточнение местоположения границ и (или) площади земельного участка

1. В ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка
2. В ЕГРН содержатся координаты характерных точек границ земельного участка, которые определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения



исправление ошибки в местоположении границ земельного участка

Если при проведении кадастровых работ выявлена реестровая в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков или несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка правоустанавливающему документу, документу об образовании земельного участка или фактическому положению на местности **при отсутствии нарушения земельного законодательства – самовольного занятия земель или земельных участков**)



1. Документы, подтверждающие право на земельный участок (часть 10 статьи 22 Закона о регистрации)

Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 № 177

Порядок выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю
(утв. Роскомземом 20.05.1992)

На вновь предоставляемые земельные участки одновременно с оформлением Свидетельства в обязательном порядке изготавливается чертеж границ или план (выкопировка с плана) землепользования с указанием на нем границ предоставляемых земель

Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767

При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после государственной регистрации права собственности на землю производит установление и оформление границ земельного участка и выдает собственнику копию чертежа границ участка

Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219

Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996)

Межевание проводится при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле - продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности

Межевой план



ЕГРН

2. Проект межевания территории – статья 43 Градостроительного кодекса РФ (часть 10 статьи 22 Закона о регистрации).

Утверждение проектов планировки и межевания осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов

Текстовая часть

Чертежи межевания

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе о земельных участках общего пользования, возможные способы их образования

2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии

2. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (пункт 4 части 6 статьи 43 ГрК РФ)

3. Границы публичных сервитутов



Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (пункт 70)

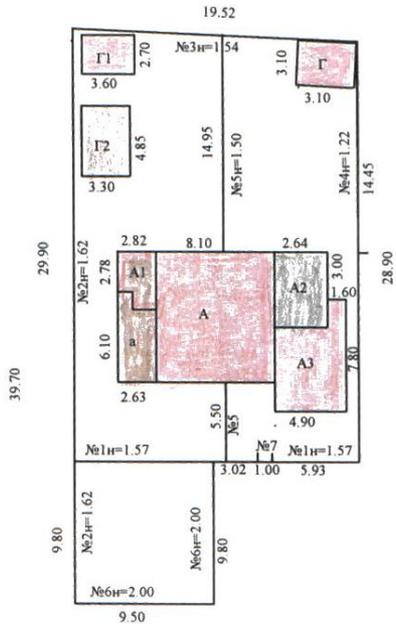
При отсутствии документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет

Документы, подтверждающие местоположение границ на местности 15 и более лет:

- ✓ ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах
- ✓ планово-картографические материалы, находящиеся в распоряжении органах архитектуры, местного самоуправления
- ✓ документы по территориальному планированию (генеральные планы и проекты планировки и застройки населенных пунктов)
- ✓ генеральные планы/проекты организации застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения
- ✓ фотопланы, цифровые и иные картографические планы
- ✓ иные документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие образование земельного участка или соответственно фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет

План строений и сооружений расположенных на земельном участке по адресу

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЛИМОВСК, УЛ. ЛЕРМОНТОВА, д. 19
М 1-500



УЛ. ЛЕРМОНТОВА

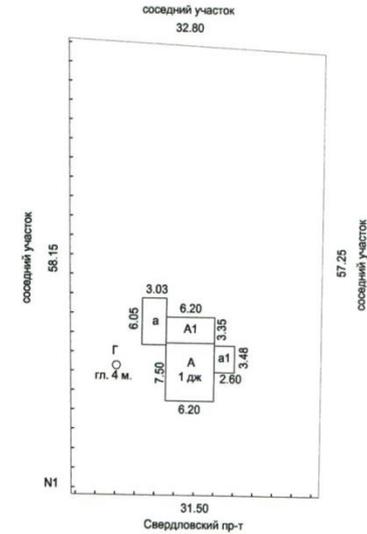
Экспликация площади земельного участка

по документам	532,0 кв.м
по фактическому пользованию	663,0 кв.м
застроенная площадь	171,0 кв.м
незастроенная площадь	492,0 кв.м

Климовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 11.03.2008
По состоянию на 27.02.2008
Изготовил Парфамюк Ю.В.
Проверил Павлова С.А.

4. Ситуационный план



Наименование ОТИ Голицынский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, г. Голицыно, Свердловский пр-т, д. 10	Лист <u> </u> /
		16.07.2008		Листов <u> </u> /
<input type="checkbox"/> Итого: _____		Подпись		Масштаб 1:500

Σ актов согласования = Σ земельных участков



Согласование границ проводится с лицами обладающими ЗУ на праве:

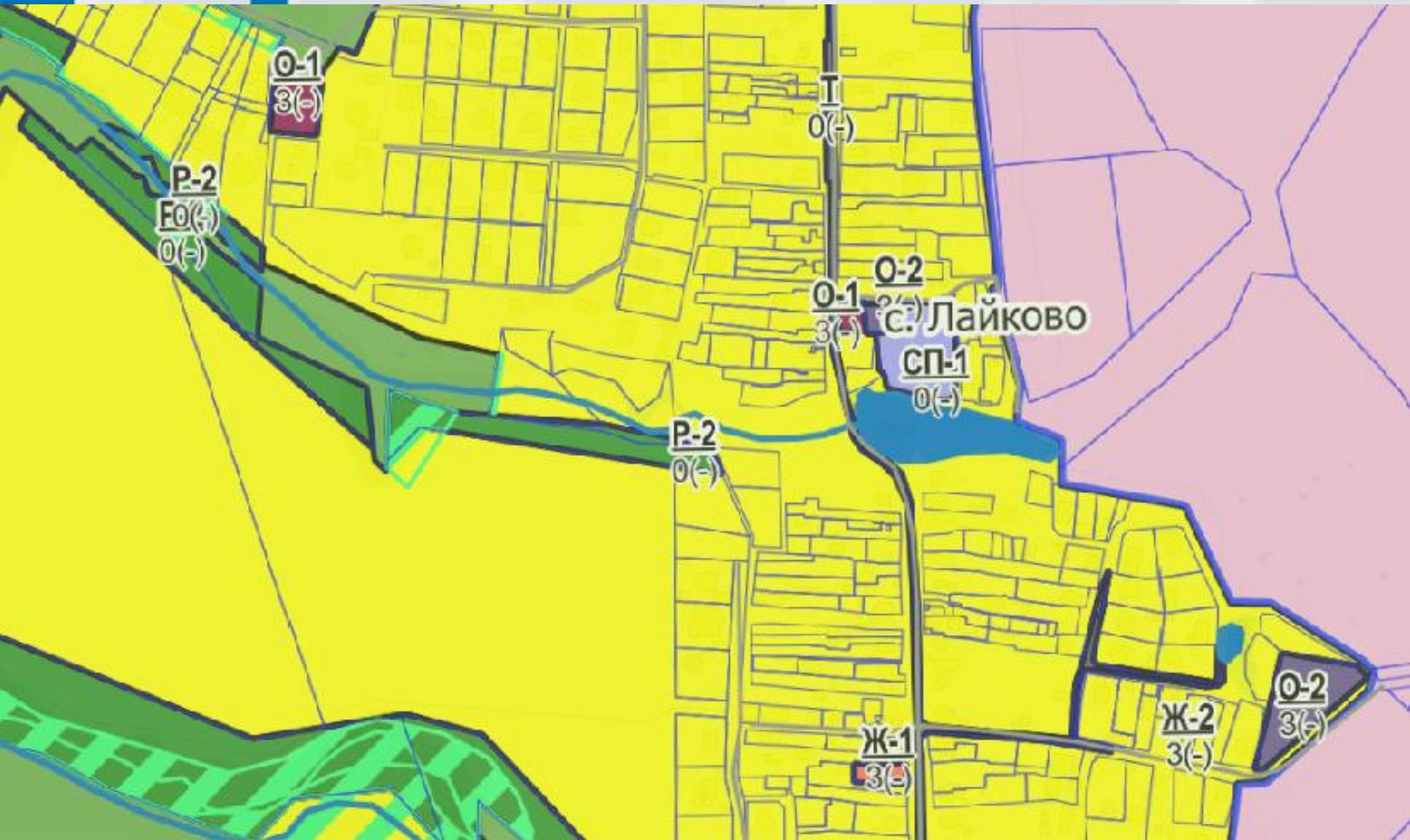
Собственности

Пожизненного наследуемого владения

Аренды сроком более 5 лет

Постоянного (бессрочного) пользования

Карта градостроительного зонирования



Ж-2 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

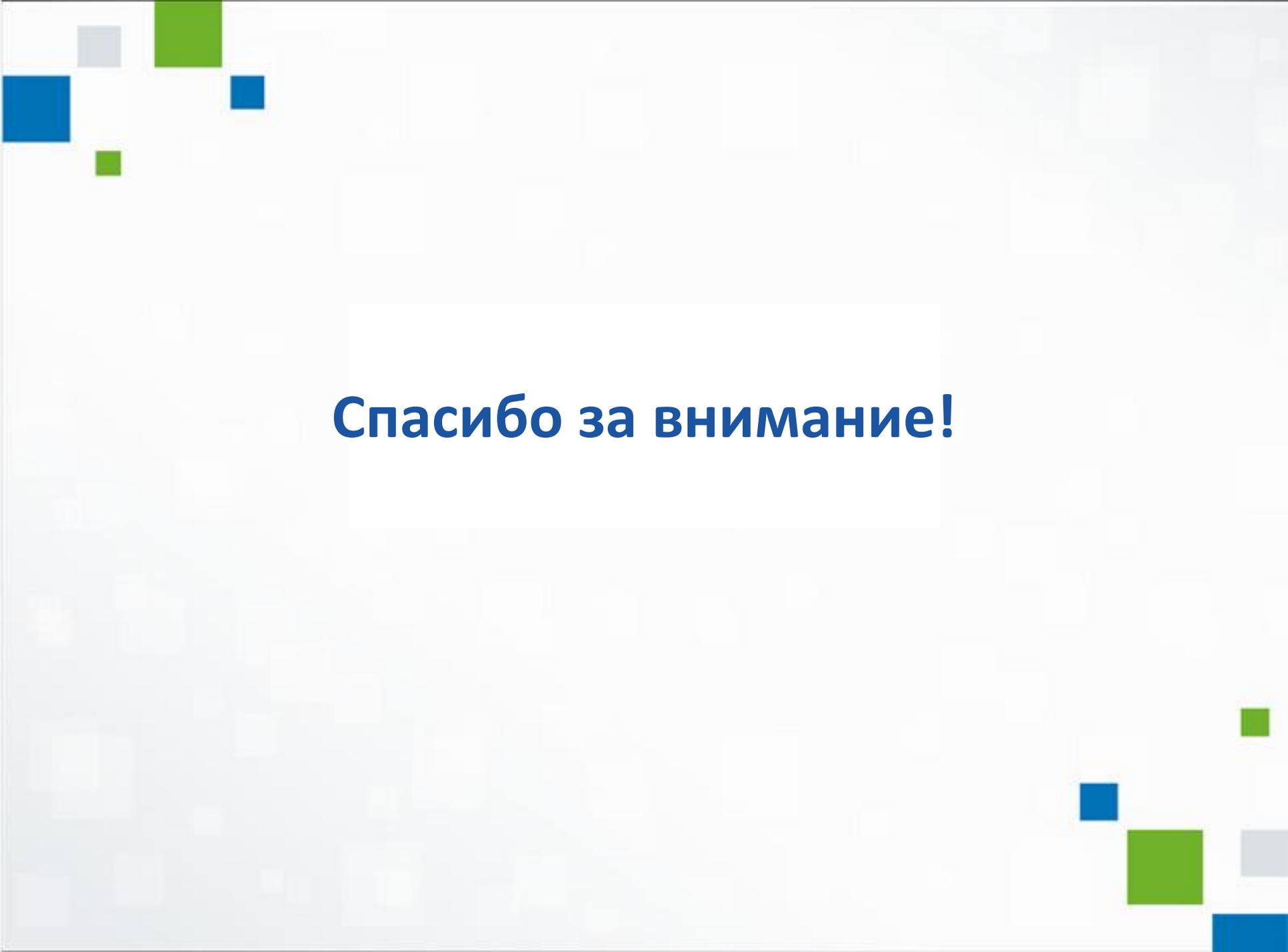
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Max % застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей	Min отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	800	3 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	800	3 000	40%	3
3.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	500 (15)*	2 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
6.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3

Проект планировки территории с включением в его состав проекта межевания

№	Объект	Размер участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Этажность
C-1	индивидуальная жилая застройка	24266	4806	8521,2	2
C-2		8981	1640	2800	
C-3		69723	12288	20480	
C-4		22325	3648	6080	
C-5		8765	1344	2240	
C-6		21785	3368	5680	
	ИТОГО	155845	27094	45801,2	
	ВСЕГО	824729	195707	381571	

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

№	Объект	Размер участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Этажность
D-1	Поликлиника (включая жен. консультацию), подстанции скорой помощи	6286	1400	4200	

The slide features a light blue background with a subtle grid pattern. In the top-left and bottom-right corners, there are clusters of small squares in blue, green, and grey. The central text is contained within a white rectangular box.

Спасибо за внимание!