

СТАНДАРТ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

СТА 03.17

УТВЕРЖДЕН
Решением Совета Ассоциации
«Союз кадастровых инженеров»
Протокол от 10.11.2017 г. № 57

СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Выполнение кадастровых работ с целью подготовки
межевого плана

Предисловие

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение кадастровых работ с целью подготовки межевого плана (далее Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», на основании Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Устава Ассоциации «Союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) и Положения о членстве в Ассоциации.

Стандарт разработан с целью унификации практического применения законодательства Российской Федерации членами Ассоциации при выполнении ими работ по подготовке межевого плана, а также недопущения действий, влекущих за собой возникновение конфликта интересов Ассоциации и членов Ассоциации, или создающих угрозу возникновения такого конфликта.

Стандарт утвержден постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации – Советом Ассоциации и вводится в действие с 10 ноября 2017 года.

1. Область применения

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение кадастровых работ с целью подготовки межевого плана» принят как стандарт Ассоциации «Союз кадастровых инженеров».

Стандарт устанавливает дополнительные требования к выполнению членами Ассоциации кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка межевого плана, исполнение которых позволяет исключить неоднозначность результата выполненных работ.

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности обязателен для соблюдения его всеми членами Ассоциации «Союз кадастровых инженеров» в соответствии с требованиями части 2 статьи 4 Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также пункта 1 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

2. Нормативно – правовая основа

Стандарт разработан на основании следующих нормативных правовых актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Закон о регистрации);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее по тексту – Закон о кадастре);
- Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее по тексту – Закон об обороте);
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее по тексту – Приказ 921);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»;
- Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

– Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 137 «Об утверждении порядка и способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»;

– Приказ Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 «Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов»;

– Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;

3. Термины и определения

Для целей Стандарта используются следующие термины и определения:

Кадастровая деятельность – выполнение кадастровых работ и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кадастровые работы – работы (действия) в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральными законами требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

Единое землепользование – земельный участок, государственный кадастровый учет которого осуществлен в установленном законом порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», и которому при осуществлении учета присвоено наименование «единое землепользование».

Межевой план – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра

недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Образуемый земельный участок – земельный участок (участки), который образуется в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок, либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а равно из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Исходный земельный участок – земельный участок, из которого в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела образуются новые земельные участки.

Измененный земельный участок – земельный участок, из которого в результате раздела в порядке, предусмотренном частью 4 и частью 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, или в результате выдела, осуществленного в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации образуются новые земельные участки, а также ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование, из которого в результате раздела образуются новые земельные участки (в случае сохранения после раздела в составе единого землепользования не менее двух земельных участков).

Уточняемый земельный участок – земельный участок, в отношении которого осуществляются кадастровые работы по уточнению описания местоположения его границы, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которой не соответствуют установленным законом требованиям к описанию местоположения границы земельного участка, в том числе при исправлении реестровых или иных ошибок.

Многоконтурный земельный участок – земельный участок, граница которого представляет собой совокупность нескольких замкнутых контуров (земельных участков), отделенных друг от друга иными земельными участками или землями.

Многоконтурная часть – часть многоконтурного земельного участка, представляющая собой совокупность нескольких замкнутых контуров, входящих в состав многоконтурного земельного участка и не имеющих никаких общих для таких замкнутых контуров характерных точек.

4. Общие положения

При выполнении кадастровых работ с целью подготовки межевого плана члены Ассоциации должны руководствоваться следующими принципами:

- неукоснительно соблюдать требования федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных актов, в том числе указанных в разделе 2 Стандарта;
- соблюдать требования Стандарта, иных внутренних документов Ассоциации, правил профессиональной этики кадастровых инженеров;
- исключить любую деятельность или предоставление услуг, которые причиняют или могут причинить ущерб деловой репутации кадастрового инженера или организации, работником которой является кадастровый инженер, а также деловой репутации Ассоциации;
- действовать с соблюдением интересов всех и каждого участника кадастровых отношений;
- не допускать действий, которые могут привести к недобросовестной конкуренции и (или) причинить моральный вред или ущерб потребителям кадастровых работ;
- действовать честно, беспристрастно, независимо и открыто, своевременно информируя о своей деятельности и результатах работ всех заинтересованных лиц;

Осуществляя кадастровые работы с целью подготовки межевого плана, члены Ассоциации обязаны:

- соблюдать требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать Стандарт и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;
- требовать от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа к земельному участку (земельным участкам), в отношении которого выполняются кадастровые работы, а также предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ;
- отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;
- отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;
- при возникновении обстоятельств, препятствующих выполнению работ в том числе вследствие конфликта интересов, сообщить заказчику кадастровых работ и (или) юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;
- предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

– выполнять иные обязанности, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров;

5. Подготовка межевого плана

Кадастровые работы в отношении земельных участков с целью подготовки межевого плана выполняются кадастровым инженером исключительно на основании заключенного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации договора подряда на выполнение кадастровых работ, в строгом соответствии с требованиями федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных актов.

Под уточнением границ земельного участка понимается уточнение описания местоположения границы земельного участка, кадастровые сведения о которой не соответствуют установленным Законом о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. При уточнении границы земельного участка, её местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или, при отсутствии такого документа, из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границы земельного участка при его образовании. В случае, если указанные документы отсутствуют, границей земельного участка является граница, существующая на местности пятнадцать и более лет и закрепленная с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границы земельного участка.

В межевой план включаются сведения об образуемых, преобразуемых (исходных), измененных и уточняемых земельных участках и их частях в зависимости от вида кадастровых работ:

- образование земельных участков в результате объединения;
- образование земельных участков в результате раздела, когда все земельные участки образуемые;
- образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образование земельных участков в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок;
- образование земельных участков в результате раздела с измененным земельным участком;
- образование земельных участков в результате перераспределения;
- образование части (частей) земельного участка;

– уточнение сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) о местоположении границ и (или) площади земельного участка;

– уточнение сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади части (частей) земельного участка;

– исправление ошибки в местоположении границ земельного участка;

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Характерной точкой границы земельного участка является точка изменения описания границы земельного участка и деления её на части.

Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в ЕГРН и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка установлены приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

Положение на местности характерных точек границы земельного участка описывается плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

– геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);

– метод спутниковых геодезических измерений (определений);

– фотограмметрический метод;

– картометрический метод;

– аналитический метод;

Исходными пунктами для определения плоских прямоугольных координат характерных точек геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений (определений) являются пункты государственной геодезической сети и геодезических сетей специального назначения (опорные межевые сети).

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывается средняя квадратическая погрешность, которая принимается равной величине средней квадратической погрешности характерной точки, имеющей максимальное значение, и определяется по формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2},$$

- где: M_t – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;
- m_0 – средняя квадратическая погрешность местоположения точки съёмочного обоснования относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;
- m_1 – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съёмочного обоснования, с которой производилось её определение.

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка не должна превышать значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков, приведенных в таблице 1.

Для определения средней квадратической погрешности местоположения характерной точки используются формулы, соответствующие методам определения координат характерных точек. Если смежные земельные участки соответствуют различным требованиям к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с более высокой точностью.

Таблица 1

**Значения точности определения координат
характерных точек границ земельных участков**

№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек (не более), м.
1	2	3
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2	2,50
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1 – 6	2,50

По координатам характерных точек земельного участка определяется его площадь.

Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети или координат характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) и горизонтальных проложений в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 метра.

Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра.

Межевой план составляется на основе сведений ЕГРН об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, которые расположены на таком земельном участке (кадастровой выписки об объекте недвижимости), и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории), например, в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения местоположения границ земельных участков.

При необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы, в том числе из картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

- документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании;
- утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;
- в установленном порядке материалы лесоустройства;
- решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- иные предусмотренные законодательством документы.

При выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, межевой план подготавливается с учетом требований Закона об обороте на основе:

– проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участковых долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

– проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru.

Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Состав сведений межевого плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в форме межевого плана, утвержденной Приказом 921.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ. Разделы состоят из реквизитов. Незаполненные реквизиты разделов текстовой части межевого плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется прочерк (знак «-»).

В зависимости от вида кадастровых работ в состав межевого плана могут включаться дополнительные приложения.

Составные части межевого плана комплектуются в следующей последовательности: «Общие сведения о кадастровых работах», разделы текстовой части межевого плана, за исключением «Акта согласования местоположения границы земельного участка», который оформляется на оборотной стороне «Чертежа земельных

участков и их частей», разделы графической части межевого плана, документы Приложения.

При подготовке межевого плана в форме электронного документа разделы, относящиеся к графической части межевого плана, «Акт согласования местоположения границы земельного участка», а также документы, которые в соответствии с требованиями Приказа 921 подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать цветной режим работы сканирующего устройства с разрешением 300 dpi.

6. Требования к текстовой части межевого плана

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно – правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленных Законом о кадастре случаях сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- сведения об образуемых земельных участках и их частях;
- сведения об измененных земельных участках и их частях;
- сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;
- сведения об уточняемых земельных участках и их частях;
- сведения об образуемых частях земельного участка;
- заключение кадастрового инженера;
- акт согласования местоположения границы земельного участка.

При этом, в состав текстовой части межевого плана независимо от вида кадастровых работ обязательно входят «общие сведения о кадастровых работах», «исходные данные» и «сведения о выполненных измерениях и расчетах» (последний –

за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков).

Раздел «сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» включается в состав межевого плана при проведении кадастровых работ по образованию земельных участков.

Раздел «заклучение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:

– в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;

– в результате кадастровых работ уточнено местоположение границы земельного участка;

– в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, в разделе «заклучение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

Разделы межевого плана, содержащие сведения об образуемых, измененных, уточняемых земельных участках, об образуемых частях земельных участков включаются в состав межевого плана при проведении одноименных кадастровых работ, в результате которых появляются соответственно образуемые, измененные, уточняемые земельные участки либо образуемые и уточняемые части земельных участков.

Раздел «сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков. Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) общего пользования может достигаться несколькими способами, в том числе путем образования части земельного участка.

Сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территориям общего пользования вносятся в межевой план на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.) в случае, если:

– исходный (измененный) земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

– земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

– смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям (земельным участкам) общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности.

Сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территориям общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в раздел «Приложение» межевого плана.

В случае если образуемый (измененный) земельный участок и земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к земельным участкам (землям, территории) общего пользования, принадлежат на праве собственности одному лицу, то для включения в межевой план сведений об обеспечении такого образуемого (измененного) земельного участка доступом наличия указанных договоров либо соглашений не требуется.

В случае если образуемый (измененный) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования, раздел «сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана не заполняется.

Если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к землям или земельным участкам общего пользования, в разделе указываются слова «земли (земельные участки) общего пользования».

7. Требования к графической части межевого плана

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ земельных участков и их частей, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Графическая часть межевого плана оформляется на основе сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке. Также могут быть использованы:

- землеустроительная документация;
- лесоустроительная документация;

- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- картографические материалы.

Для оформления графической части межевого плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением к Приказу 921.

К графической части межевого плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения земельных участков;
- чертеж земельных участков и их частей;
- абрисы узловых точек границ земельных участков.

Обязательному включению в состав графической части межевого плана независимо от вида кадастровых работ подлежат «схема расположения земельных участков» и «чертеж земельных участков и их частей».

Раздел «абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в состав межевого плана, в случае если кадастровые работы осуществлялись в целях образования земельных участков или уточнения местоположения границ земельных участков при соблюдении следующих условий:

- границы земельных участков содержат узловые точки – характерные точки, являющиеся общими для границ трёх и более земельных участков;
- наличие в радиусе 40 метров от узловой точки не менее трёх долговременных, чётко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.).

Обозначение характерных точек границ в разделах текстовой части межевого плана указывается в строгом соответствии с обозначением на «чертеже земельных участков и их частей» характерных точек границ земельного участка или части земельного участка. Список характерных точек границ должен завершаться обозначением начальной точки.

Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.

8. Заключительные положения

Стандарт вводится в действие с 10 ноября 2017 года.

Все изменения и дополнения к Стандарту действительны только с момента их принятия постоянно действующим коллегиальным органом Ассоциации – советом Ассоциации.