

Межевой план

Презентация часто встречающихся
ошибок при подготовке межевого
плана.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	« _____ » _____ г.	
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного: Чувашская республика, г. Чебоксары, с. Сосновка, ул. Центральная.		
2. Цель кадастровых работ: Образование земельного участка путем выдела в счет 16 долей в праве общей долевой собственности из земель СХПК «Заря» в целях производства сельскохозяйственной продукции.		
3. Сведения о заказчике кадастровых работ: Иванов Иван Иванович <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества), физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, образованного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись	Иванов И. И.	Дата «15» апреля 2009 г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
4. Сведения о кадастровом инженерере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Сидоров Петр Петрови		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера № XXXXXXXXXXXX		
Контактный телефон 45-15-21		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером г. Чебоксары, ул. Ленина, 35, e-mail: geokadastr@mail.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО «Фирма»		
Подпись	Сидоров П. П.	Дата «14» апреля 2010 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

Виды кадастровых работ указываются неверно (п.30 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.) .

Не указывается цель кадастровых работ в случае если межевой план подготовлен в результате образования участка путем выдела. (п.32 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

С 1 января 2011 года кадастровую деятельность могут выполнять **только** кадастровые инженеры и соответственно в данном разделе указываются актуальные сведения в отношении имени и номера квалификационного аттестата (ст. 29 ФЗ-221 от 24.07.2007г.)

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Содержание

№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	6
4	Сведения об измененных земельных участках и их частях	9
5	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемому или измененным земельным участкам	10
6	Сведения об уточняемых земельных участках и их частях	11
7	Сведения об образуемых частях земельного участка	13
8	Заключение кадастрового инженера	14
9	Схема геодезических построений	15
10	Схема расположения земельных участков	16
11	Чертеж земельных участков и их частей	17
12	Абрисы узловых точек границ земельных участков	18
13	Приложение	
13.1	Протокол общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:19:010203:0020 от 12.12.2008 г.	
13.1	Свидетельства о праве собственности на землю	
13.3	Извещение о намерении выделить земельный участок в счет земельных долей	

Нарушается нумерация листов, а именно не соответствует фактическое расположение разделов указанному в содержании (п.14 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

Приводятся неверные наименования разделов (правильные наименования указаны в п.5 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

Нумеруют приложения (п.19 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.), либо не указываются документы приложений (п.36 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.)

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	от 10 ноября 2008 г. № 20/08 -2-3386
2	Постановление (распоряжение) главы	от 15 сентября 2008 г. № 87
3	Акт о выборе земельного участка	от 10 сентября 2008 г. № 156
4	Схема расположения земельного участка	Утверждена Постановлением главы № 169 от 12 декабря 2008 г. Масштаб 1:10 000.
5	Растры сельскохозяйственных карт в рамках графеший	Год создания 1980, сведения об обновлении отсутствуют.

Нарушается нумерация подразделов.

Не указывается картографическая основа используемая при подготовке графической части, а именно схемы расположения земельного участка (п.37 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.)

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана

Система координат МСК-21

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	«Вишияково», 6 гр.	ГСС 3 класс	193608.57	122498.55
2	«Юбилейный», 6 гр.	ГСС 3 класс	195750.32	134589.41

Указываются реквизиты документов, которые не могут использоваться в связи с истекшим сроком их сертификации .

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Спутниковая геодезическая двухчастотная система «Javad Navigation System Inc.»	от г, № _____ (в государственном реестре средств измерений)	от г. № _____

Заполняются сведения о частях которые не являются объектами регламентированными в п.41. приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.

4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке
1	2	3
1	21:19:010203:123	21:19:010203:0258:458

Не приводятся номера входящих участков, если межевой план подготовлен в результате учета изменений единого землепользования (п. 42 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.)

5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка
1	2	3
1	21:19:010203:124	21:19:010203:124/1

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1.	21:19:010203:123:3У1	- метод спутниковых геодезических определений: н1, н2, н3, н8, н9, н10, н11,4,5,6 - картометрический метод: н4, н5, н6, н7

2. Точность положения характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_i), м
1	2	3
1.	21:19:010203:123:3У1	

3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_i), м
1	2	3	4
1.	21:19:010203:123:3У1	21:19:010203:123:3У1/чзу1	$M_i = 0.07$, вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics office

4. Точность определения площади земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4
1.	21:19:010203:123:3У1	830	$\Delta P = 2m \cdot \sqrt{P} \cdot \sqrt{(1+k^2)}/2k$

Сведения о выполненных измерениях

Метод определения координат часто указывается не полностью (если использовалось несколько методов определения) или указывается неверно что приводит к противоречию со сведениями содержащимся в разделе «Сведения об образуемых участках и их частях», (примерный перечень методов определения координат приведен в п.43 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.)

Указывается неверная средняя квадратическая погрешность положения характерных точек, если точность их определения достаточная, то значения погрешности не должны превышать допустимых норм обозначенных в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства (утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 г.).

Используется неверная формула для расчета погрешности (нарушается п.37, Необходимые данные в т.ч. формула для расчета приведены в «Инструкции по межеванию земель», утв. Роскомземом 8 апреля 1996 г.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 21:19:010203:123:3У1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки M_i , м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
n1	193245.26	121756.38	0.10	-
n2	193252.32	121792.12	0.10	-
n3	193286.15	121810.44	0.10	-
n4	193358.64	121825.36	0.50	-
n5	194152.11	121816.48	0.50	-
n6	194191.28	121830.45	0.50	-
n7	194252.32	121836.26	0.50	-
4	194275.19	121845.58	0.10	Бетонный пилон
5	193284.22	121862.43	0.10	Деревянный столб
6	193262.13	121872.52	0.10	Угол металлического забора
n1	193245.26	121756.38	0.10	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 21:19:010203:123:3У1

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
n8	n9	32.12	-
n9	n10	15.62	-
n11	n12	25.18	-
n12	n8	11.3	-

Используются неверные условные обозначения точек и нумеруются они не в установленном порядке (п.49, 50, 51 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.)

Указывается неверная средняя квадратическая погрешность положения характерных точек, если точность их определения достаточная то значения погрешности не должны превышать допустимых норм.

Указанные значения длины границ часто не соответствуют фактической их длине при внесении участка согласно вышеуказанным координатам.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения об образуемых земельных участках и их частях

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 21:19:010203:123:ЗУ1

Учетный номер или обозначение части 21:19:010203:123:ЗУ1/чзУ1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
н8	193210.15	121740.16	0.10	4
н9	193218.47	121740.16	0.10	5
н10	193218.47	121746.34	0.10	6
н11	193210.15	121746.34	0.10	-
н8	194275.19	121845.58	0.10	-

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, с. Сосновка, ул. Центральная
2	Категория земель	Земли населённых пунктов
3	Вид разрешенного использования	Для размещения жилого дома
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м ²	830 ± 25
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²	400 и 1200
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	21:19:010203:258:458
7	Иные сведения	Установлен публичный сервитут для прохода и проезда через земельный участок

Не указываются общие точки в случае если граница части совпадает с границей участка(п.55 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

Данные указываются не полностью или неверно, а также отличаются от указанных в приложенных документах (п.56 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

Указанное значение площади часто не соответствуют фактической при внесении участка согласно указанным координатам.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	21:19:010203:124:3У1	21:19:010203:27

Не указываются участки посредством которых обеспечивается доступ (п.64 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Заключение кадастрового инженера

Заключение кадастрового инженера

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

- 1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или населенных пунктов 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;
- 2) имеются неснятые возражения по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка;
- 3) в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков) (п.12 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008 г.).

Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков (ранее допущенные кадастровые ошибки), границ муниципальных образований или населенных пунктов, в разделе приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (п. 70 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

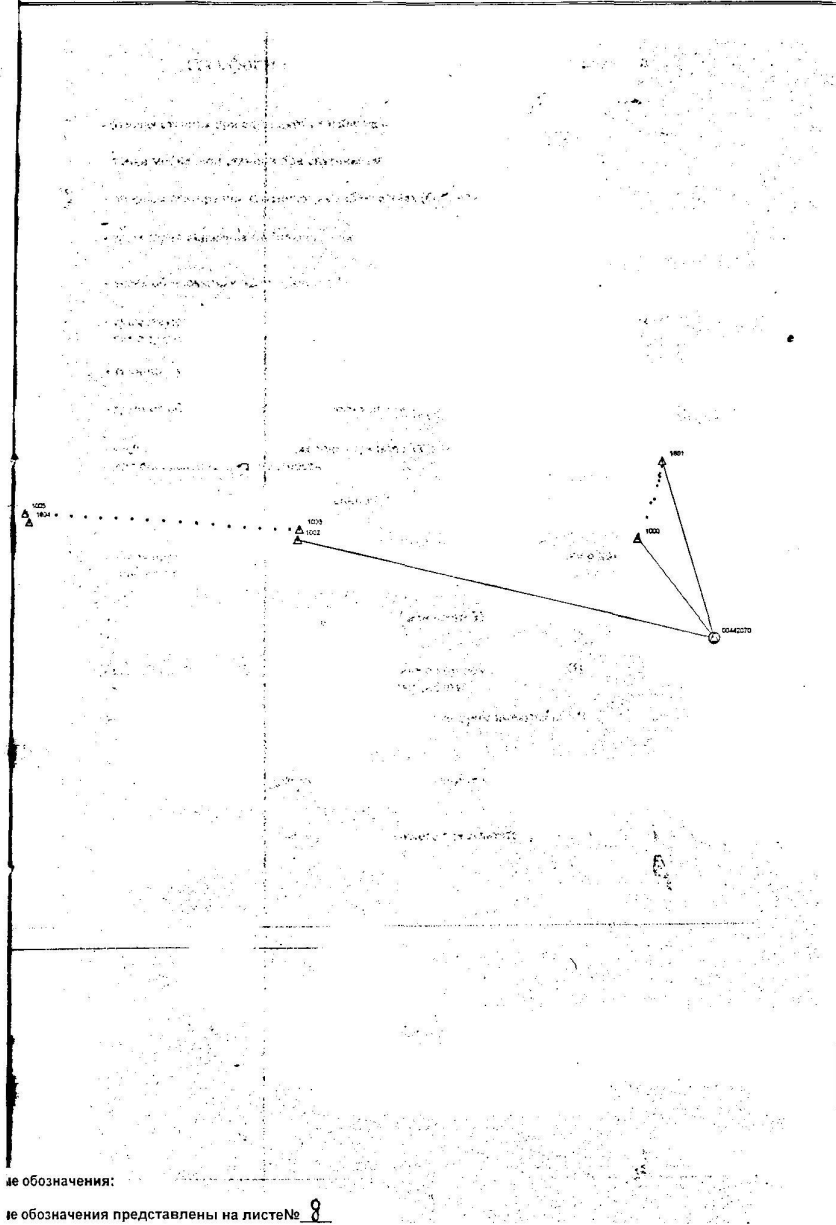
Схема геодезических построений

Схема геодезических построений не читаема.

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 определения 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.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Схема геодезических построений



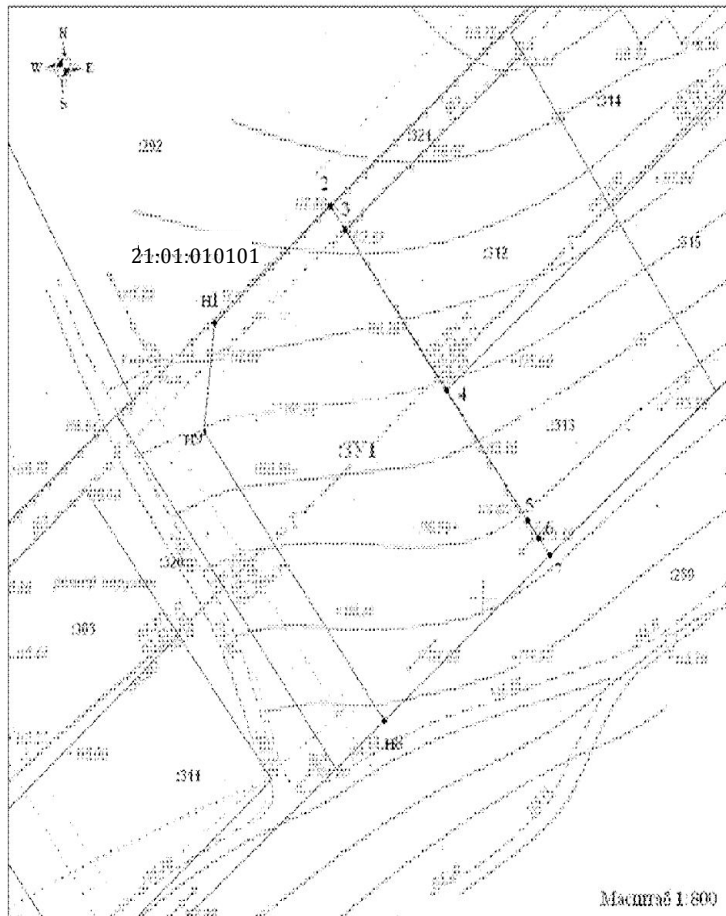
не обозначения:

не обозначения представлены на листе № 8

Схема расположения земельных участков

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

- границы существующих земельных участков
- 311 - кадастровые номера существующих земельных участков в кадастровом квартале 54:19:07:2001
- 21:01:010101 - номер кадастрового квартала
- границы образуемого земельного участка
- обозначение новой точки границы земельного участка
- обозначение существующей точки границы земельного участка
- обозначение образуемого земельного участка

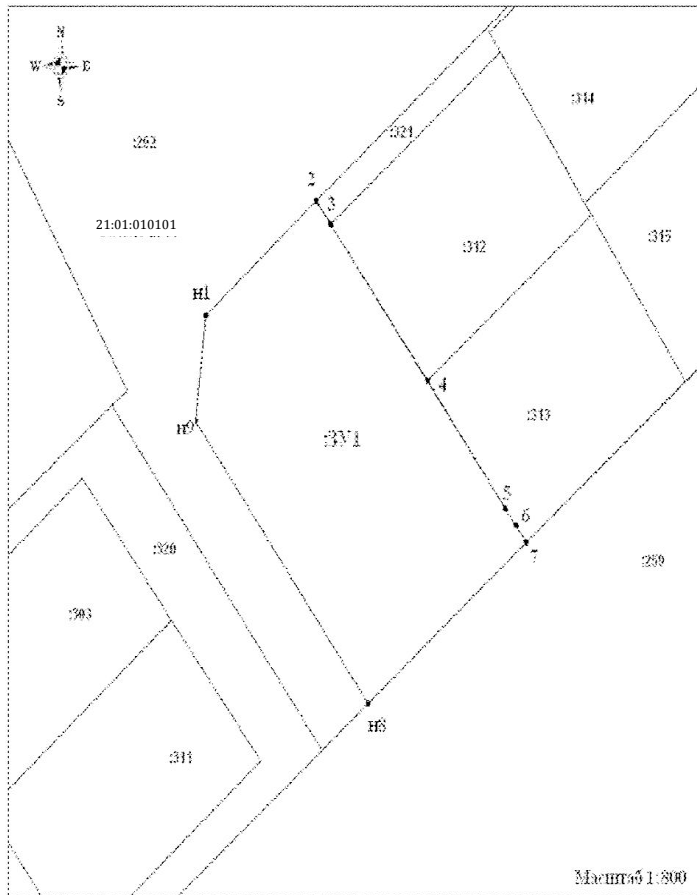
Схема часто не отвечает требованиям п. 73, 75 и 76 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г. Схема расположения земельных участков должна содержать :

- картографическое изображение на кадастровом плане территории или на кадастровой выписке, либо картографическая основа;
- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (при необходимости);
- границы кадастрового деления (для земельных участков, занятых протяженными объектами, также, если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления),
- границы смежных земельных участков, т.е. земельных участков, имеющих общие границы с земельными участками, в отношении которых проводятся кадастровые работы.
- границы всех земельных участков, кадастровые сведения о которых подлежат уточнению, в результате проведенных кадастровых работ;
- границы природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если отдельные части - - границы земельного участка совпадают с местоположением внешних границ таких объектов и сведения о таких объектах содержатся в ГКН),
- границы земельных участков или земель общего пользования (в обязательном порядке в случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков, допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.).

Условные обозначения используемые при подготовке схемы расположения ЗУ не отвечают требованиям (п.72 № 412 от 24.11.2008г)

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей



Условные обозначения

- границы существующих земельных участков
- 304 — кадастровый номер существующих земельных участков в кадастровом квартале 21-01-010101
- 21-01-010101 — номер кадастрового квартала
- границы образуемого земельного участка
- H8 — обозначение новой точки границы земельного участка
- 3 — обозначение существующей точки границы земельного участка
- 303 — обозначение образуемого земельного участка

Используется масштаб отображения в результате которого чертеж становится нечитаемым в случае если характерные точки границ точки располагаются близко друг к другу (п.77 ст.40 ФЗ-221 от 24.07.2007).

Не указываются прекращающие существование характерные точки границ (п.78 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г)

Обозначения земельных участков, частей земельных участков приводится в несоответствии с пунктами 79-81 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.

(оборотная сторона Чертежа земельных участков и их частей)

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка 21:19:010203:123:ЗУ1
Площадь земельного участка 830 м²

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность	Реквизиты доверенности	Подпись и дата	Способ и дата извещения
1	2	3	4	5	6
1-4	21:19:010203:123	Сергеев Ю.И. по доверенности Паспорт серия:5004 номер:529076 Выдан:06.08.2001 УВД г.Чебоксары.	от 20.02.2009 № 32	 08.04.2009	Извещение вручено под расписку 05.03.2009 г.
4-1	21:19:010203:124	Директор ЗАО «Полянское», Иванов И.В.	Выписка из ЕГРЮЛ №54/01-125 от 12.03.2009 г.	 08.04.2009	Согласовано в индивидуальном порядке

Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границы
1	2	3
-	-	-

Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границы (изменение местоположения границы, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4
-	-	-	-

Кадастровый инженер:

М.П.

подпись

Сидоров С.П.

фамилия, инициалы

Не указываются реквизиты документов удостоверяющих личность указанного лица. (п.84) приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.

В случае неявки не проставляется отметка об этом в акте, а также не прикладываются документы подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федеральным законом порядка извещения о согласовании границ.
(п.3 ст.40 ФЗ-221 от 24.07.2007).

Способ извещения не соответствует фактически выбранному и используемому или не соблюден его порядок.

Не прикладываются и не указывается документы подтверждающие полномочия представителя. (п.84 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

Отсутствует отметка о возражениях при их наличии в приложении, либо о том что они заявлены не в установленном виде (п.86 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.).

При повторном обращении после судебных споров не заполнены в установленном порядке отметки об их решении.

Нормативная точность межевания объектов землеустройства

NN п.п	Градация земель	Средняя квадратическая ошибка M_t положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы не более, м	Допустимые расхождения при контроле межевания, м	
			Дельта $S_{ДОП}$	$f_{ДОП}$
1	2	3	4	5
1	Земли поселений (города)	0,10	0,2	0,3
2	Земли поселений (поселки, сельские населенные пункты); земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства	0,20	0,4	0,6
3	Земли промышленности и иного специального назначения	0,50	1,0	1,5
4	Земли сельскохозяйственного назначения (кроме земель, указанных в п.2), земли особо охраняемых территорий и объектов	2,50	5,0	7,5
5	Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса	5,00	10,0	15,0

- ⊙ *п.37 приказа Мэр № 412 от 24.11.2008г.:*
- ⊙ В зависимости от примененных при выполнении кадастровых работ методов определения координат характерных точек границ земельных участков в графе "3" реквизита "1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указываются:
- ⊙ 1) геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);
- ⊙ 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- ⊙ 3) фотограмметрический метод;
- ⊙ 4) картометрический метод.
- ⊙ В случае если координаты характерных точек границы земельного участка определялись несколькими методами, в таблицу реквизита "1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" вносятся наименования всех примененных методов определения координат характерных точек границы земельного участка с указанием обозначений характерных точек границы.