

В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ РАССКАЗАЛИ, ДЛЯ ЧЕГО НУЖЕН МЕЖЕВОЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Межевой план - это документ, который составляется в отношении земельных участков. Статьей 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" межевой план указан в качестве основания для проведения кадастрового учета и регистрационных действий с земельными объектами недвижимости.

Данный документ содержит сведения об образуемых участках или одном участке, сведения о его частях, новые сведения, которые необходимы для их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, а так же сведения об измененных участках. Если в результате проведенной работы кадастровый инженер уточнит границы земельного участка, например соседнего, то в межевой план так же включаются сведения о согласовании границ.

Межевой план нужен для кадастрового учета земельного участка, в том числе при изменении описания его местоположения и площади, а также уточнении границ.

Без кадастрового учета земельный участок не может участвовать в гражданском обороте, участок необходимо сначала выделить, определить его границы и присвоить ему кадастровый номер. Только в этом случае участок становится полноценным объектом недвижимости, который можно продавать, дарить и совершать с ним другие сделки. Наличие межевого плана обязательно в ситуациях, когда необходимо оформление прав на земельный участок, в случаях постановки на кадастровый учет построек, возведенных на участке, в случае раздела участка либо объединения участков, в случаях перераспределения участков, узаконивания имеющихся излишков или недостатков площади, уточнения границ участка. А так же в случаях судебного разбирательства в отношении участка или возведенной на нем недвижимости.

Межевой план состоит из двух частей, графической и текстовой.

В графической части межевого плана отображаются сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке. Указываются границы образуемого участка или границы части участка, либо уточняемые границы, а также проходы или проезды от участков общего пользования, включая установление сервитута, то есть права ограниченного пользования чужим участком (например, для обеспечения прохода или проезда к своему земельному участку, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и т.д.)

Текстовая часть содержит сведения о земельном участке либо участках, которые необходимы для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе пункты геодезических сетей или опорных

межевых сетей, а также, в установленном случае, акт согласования местоположения границ.

Межевой план изготавливается кадастровым инженером на основании договора подряда, заключаемого с правообладателем участка. Закон устанавливает приоритет электронной формы межевого плана, а если заказчику необходим письменный документ, такое условие включается в договор подряда. При выборе кадастрового инженера нужно убедиться в наличии у него квалификационного аттестата и допуска СРО, эти сведения можно проверить через федеральную базу данных Росреестра, а также посмотреть сведения о количестве вынесенных решений о приостановлениях/отказах по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании документов, подготовленных кадастровым инженером при проведении кадастровых работ.