|  |  |
| --- | --- |
|  | **Межевой план: требования к документу и порядок его оформления** |

**Зафиксировать границы принадлежащего вам земельного участка в межевом плане — не просто желательный, а, скорее, необходимый шаг. Это не только позволит упростить целый ряд процедур, но и станет аргументом в вашу пользу в разных ситуациях, например при судебных разбирательствах с владельцами соседних участков.**

**Что такое межевой план земельного участка и зачем он нужен?**

Межевой план — это письменно-графическое описание земельного участка, содержащее сведения о его площади, расположении, форме, адресе, наличии смежных участков, а также о постройках, способных исказить границы участка. В графической части на изображении участка отмечаются узловые точки его границ (в них границы меняют свою форму или направление).

Межевой план составляется кадастровым инженером и подается в Многофункциональный центр с заявлением собственником земельного участка для осуществления действий по государственному кадастровому учету. Это делается для юридического закрепления границ участка.

Наличие межевого плана ***обязательно***в следующих ситуациях:

* оформление прав на земельный участок;
* постановка на кадастровый учет построек, возведенных на участке;
* раздел участка;
* объединение земельных участков;
* перераспределение земельных участков;
* узаконивание имеющихся излишков или недостатков площади;
* уточнение границ участка;
* судебные разбирательства в отношении участка или возведенной на нем недвижимости.

**Требования к форме и содержанию межевого плана**

Согласно статье 22 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)*,* в межевой план обязательно должны входить следующие сведения:

* Какой земельный участок или его часть является предметом заявления, какая геодезическая основа использовалась при подготовке межевого плана.
* В случаях, когда требуется согласование местоположения границ земельного участка с владельцами смежных участков, — сведения о проведении согласования.
* Координаты характерных точек границ участка.

Межевой план должен быть составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭЦП) составителя — кадастрового инженера. Также его создают на бумажном носителе и заверяют подписью и печатью составителя. В соответствии с Законом № 218-ФЗ, детали составления межевого плана определяются приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (в редакции приказа Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года № 742).

* **Текстовая часть**межевого плана представляет собой **таблицу**, в которую вносятся общие сведения о проведенных кадастровых работах, исходные данные об участках, результаты выполненных измерений и расчетов, данные об образуемых и/или измененных земельных участках и/или их частях, заключение кадастрового инженера, акты согласования границ земельных участков.
* **Графическая часть**межевого плана включает в себя **схемы**геодезических построений и расположения земельных участков, **чертеж**земельных участков и их частей, **абрисы** характерных точек границ.

Слабым звеном при составлении межевого плана часто является согласование границ земельных участков с соседями. Чтобы межевой план имел силу, необходимо придерживаться следующего алгоритма:

1. Предупредить соседей о процедуре межевания за месяц. Предупреждение делается письменно и под роспись.
2. Если соседи в указанную дату явились и подписали акт согласования, вопрос считается решенным. Если этого не произошло, вы должны отправить им уведомление о межевании. Делается это обязательно заказным письмом с уведомлением о вручении. Если соседи получили извещение о проведении межевания и не явились для согласования границ в указанную дату, то граница считается согласованной. Если же почтовое уведомление пришло с отметкой о невозможности вручения, тогда повторно необходимо подавать извещение о проведении согласования границ, но уже через газету муниципального района.

**Межевой план является бессрочным документом, действительным до тех пор, пока не изменены границы участков. Поэтому при его составлении важнее всего — правильное определение границ и их согласование.**

Если правообладатель смежного участка отсутствует, и в Едином государственном реестре недвижимости нет адреса для связи с ним, согласование производится через публикацию в СМИ (газете) оповещения о межевании. В случае, когда адрес для связи есть в сведениях ЕГРН, по нему направляется почтовое письмо с уведомлением о проведении согласования местоположения границ. Если уведомление возвращается с отметкой о невозможности вручения, тогда извещение повторно публикуется в средствах массовой информации. Такая форма согласования продиктована частью 8 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».