

Как провести межевание земельного участка?

Межевание земельного участка проводится для установления его границ на местности.

Межевание проводится, если границы земельного участка не установлены (в том числе если сведения о его границах отсутствуют в ЕГРН, не соответствуют требованиям законодательства к описанию их местоположения или при наличии ошибки в их описании), при получении гражданами новых земельных участков, купле-продаже, мене, дарении всего или части земельного участка и т.д.

Самостоятельно провести работы по межеванию участка нельзя. Это может сделать только кадастровый инженер (п. 1 ст. 141.2 ГК РФ; ч. 4.2 ст. 1, ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 35, ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ; п. 7 ч. 2 ст. 14, ч. 1, 2 ст. 22, ч. 1, 2.1, 4 ст. 43, ч. 4 ст. 69 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Для проведения межевания рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте документы на земельный участок

Для этого потребуются:

- свидетельство о праве собственности на земельный участок. Также это могут быть постановление администрации о предоставлении земельного участка, нотариальное свидетельство о праве на наследство, решение суда, договор купли-продажи, мены, дарения и т.д.;
- паспорт правообладателя земельного участка (и его копию);
- доверенность на представителя (если от имени собственника будет действовать представитель).

Шаг 2. Заключите договор на проведение работ по межеванию

Заключите договор подряда на проведение кадастровых работ с кадастровым инженером (индивидуальным предпринимателем), являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, или специализированной организацией, имеющей в штате кадастрового инженера (ст. 29, ч. 1 ст. 31, ч. 1, 10 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров, который размещен на официальном сайте Росреестра (ст. 3.2 Закона N 221-ФЗ; [Постановление](#) Правительства РФ от 18.07.2016 N 688; [разд. I](#) Порядка, утв. Приказом Росреестра от 29.10.2020 N П/0402).

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им [межевого плана](#) (ч. 3 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; ч. 2, 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Если межевание проводится в целях образования из принадлежащего вам земельного участка новых земельных участков или в целях уточнения границ принадлежащего вам земельного участка, договор подряда может содержать условие об обязанности кадастрового инженера без доверенности представить межевой план в орган регистрации прав (п. п. 1, 2 ч. 2.1 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Договор подряда на выполнение кадастровых работ по межеванию земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать срок проведения таких работ, не превышающий трех рабочих дней (не считая срока, необходимого для согласования местоположения границ земельного участка) (ч. 7.1, 7.2 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Шаг 3. Дождитесь окончания проведения кадастровых работ и изготовления межевого плана

В результате проведения кадастровых работ кадастровым инженером будет подготовлен межевой план, содержащий сведения о земельном участке, в том числе о его границах (ст. 37 Закона N 221-ФЗ; ч. 1, 2, 6, 7 ст. 22 Закона N 218-ФЗ).

Если в ходе кадастровых работ уточняется местоположение границ земельного участка или смежных с ним

земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, то местоположение границ подлежит обязательному согласованию с владельцами смежных земельных участков и сведения об этом включаются в межевой план в форме акта согласования местоположения границ (ч. 1, 3 ст. 39, ч. 1 ст. 40 Закона N 221-ФЗ; ч. 3, 7 ст. 22 Закона N 218-ФЗ).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также может быть подготовлен в форме документа на бумажном носителе, который тоже заверяется подписью и печатью подготовившего его кадастрового инженера (ч. 12 ст. 22 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 4. Представьте документы в Росреестр для кадастрового учета земельного участка и регистрации права собственности

Вам необходимо обратиться в Росреестр, если в установленных случаях договором подряда право на представление в Росреестр межевого плана не предоставлено кадастровому инженеру (п. п. 1, 2 ч. 2.1 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Заявление и необходимые документы вы можете представить в орган регистрации прав одним из следующих способов (ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1, 1.1, 1.2, 1.5, 2 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; ч. 3 ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате; п. 1, пп. 1, 3 п. 2, п. 3 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509; п. п. 1, 2 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0545; п. п. 1, 2 Приложения 8 к Постановлению Правительства Москвы от 23.04.2014 N 219-ПП; п. 1 Порядка, утв. Постановлением Правительства МО от 19.05.2022 N 496/16):

- непосредственно в ППК "Роскадастр" или МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК "Роскадастр").

В г. Москве и Московской области прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу;

- при выездном приеме;
- через нотариуса, если им засвидетельствована подлинность подписи на заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА). В некоторых случаях (например, при образовании земельных участков) заявление, представляемое через личный кабинет, может быть подписано простой электронной подписью.

К заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права, которое представляется в форме документа на бумажном носителе, межевой план прилагается на электронном носителе информации (например, оптический компакт-диск, USB-накопитель). Если на то указано в заявлении, электронный носитель информации возвращается заявителю.

В случае если межевой план помещен на временное хранение в электронное хранилище, то при представлении заявления и прилагаемых к нему документов вы вправе указать в заявлении идентифицирующий номер межевого плана, не представляя его вместе с таким заявлением (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; п. 5 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509).

Уплатите госпошлину за государственную регистрацию права собственности (ст. 17 Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошлины

За госрегистрацию права собственности физлица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства уплачивается госпошлина в размере 350 руб. (пп. 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной

информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвращает заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить (п. 6 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; [Информация Росреестра от 26.07.2017](#); [Информация Росреестра от 17.10.2017](#)).

Уплатить госпошлину за государственную регистрацию можно в том числе через МФЦ (п. 7.1 ч. 1 ст. 16 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; [пп. "в" п. 3, п. п. 3\(2\), 3\(3\) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376](#)).

Шаг 5. Получите документы после кадастрового учета и государственной регистрации

Срок постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав не должен превышать 10 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления и необходимых документов, а в отношении земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, - 3 рабочих дней с даты приема заявления органом регистрации прав. Если заявление было подано через МФЦ, то срок рассмотрения заявления составит соответственно 12 или 5 рабочих дней (п. п. 5, 6, 8.4, 11.1 ч. 1 ст. 16 Закона 218-ФЗ).

Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов. Однако если на момент представления заявления и необходимых документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, течение срока государственной регистрации начинается с даты получения органом регистрации прав сведений об уплате госпошлины (ч. 7 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; [Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17](#)).

О ходе оказания услуги (например, поступлении информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) вы можете быть уведомлены посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона (п. п. 3, 4 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Также законодательством предусмотрено размещение сведений о ходе предоставления услуги и результатах ее предоставления в личном кабинете получателя услуги на Едином портале госуслуг вне зависимости от способа обращения (ч. 3.1 ст. 21 Закона N 210-ФЗ; п. п. 1, 2, 5, 7, 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.03.2022 N 277; п. 53 разд. I Приложения к Постановлению Правительства РФ N 277).

Проведенные государственный кадастровый учет и государственная регистрация удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, которая может быть направлена вам в электронной форме (ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ).

 См. также:

- [Как разделить земельный участок и находящийся на нем жилой дом?](#)
- Официальный сайт Росреестра - <https://rosreestr.ru>
- Портал государственных услуг Российской Федерации - www.gosuslugi.ru

Подготовлено на основе материала
адвоката Богаткова С.А.