**Земельный участок** — часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим. Территориальные границы участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством.

**Кадастровые работы** - выполнение кадастровым инженером в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов (межевой план, технический план, акт обследования), содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.  
  
**Основания для проведения кадастровых работ**  
Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и закона «О государственном кадастре недвижимости» договора подряда на выполнение кадастровых работ. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда.  
  
**Межевой план**  
В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон), <http://base.garant.ru/12154874/> межевой план является документом, содержащим необходимые для осуществления кадастрового учёта сведения о земельном участке (ст.22 и 38).

Основания для выполнения кадастровых работ  
**Его оформление необходимо для постановки земельного участка на государственный кадастровый учёт (состав необходимых для кадастрового учёта документов определён ст.22 Закона).**

Порядок работы кадастрового инженера при оформлении межевого плана определён статьями 38, 39, 40 Закона , а также

-Приказом Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков"

-Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 28 декабря 2012 г. N 831 г. Москва

"Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории"

-Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 августа 2014 г. N 504 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории"

Система ГАРАНТ:  <http://base.garant.ru/12163994/#ixzz3IrwpaSYW>  
**Кадастровый учет** - действия уполномоченного органа (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ранее - Роснедвижимости) по внесению в Государственный Кадастр Недвижимости (ГКН) сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают его существование с характеристиками, позволяющими определить такое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных законом сведений о недвижимом имуществе.  
  
  
По ныне действующему земельному законодательству Вы можете зарегистрировать свои права на земельный участок, совершить сделку или оформить наследство без выполнения кадастровых работ (не делая межевание), сэкономив на этом время и деньги (если Ваш участок является ранее учтенным).   
**В этом случае в кадастровом паспорте земельного участка будет указано, что "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".**

**Кадастровый паспорт земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| Кадастровый паспорт земельного участка (КПЗУ) - документ, в котором отражаются основные правовые и технические характеристики земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Имеет кадастровый номер - уникальный для каждого учтённого в государственном кадастре недвижимости участка.  Кадастровый паспорт земельного участка введен Федеральным законом РФ ["О государственном кадастре недвижимости" № 221-ФЗ от 24.07.2007](http://www.kzr.spb.ru/doc/rf_20070724_221.doc) (п.4 ст.14).  Кадастровый паспорт земельного участка (КПЗУ) требуется для оформления государственной регистрации права на земельный участок  - получения свидетельства о праве собственности или иного вида пользования земельным участком (аренда, бессрочное пользование, право наследования).  КПЗУ необходим при любых сделках, связанных с земельным участком,  - при купле-продаже земельного участка, его наследовании, дарении, приватизации, объединении с другими участками, разделении, переоформлении собственности и т.д.  Кадастровый паспорт земельного участка выдается органом, осуществляющим государственный кадастровый учет объектов недвижимости, - территориальным отделением управления "Росреестра" по запросу любых лиц  в электронном виде и на бумажном носителе в течение 20 дней с даты подачи заявления.  Получить КПЗУ можно лишь в том случае, если участку присвоен кадастровый номер. Если номера нет, то земельный участок необходимо поставить на кадастровый учет. В противном случае сделки с  земельным участком невозможны.  Для постановки земельного участка на кадастровый учет в территориальное отделение управления "Росреестра" нужно предоставить имеющиеся правоустанавливающие документы: постановления местных администраций, выписку из похозяйственной книги, свидетельство о наследовании или иные.  **Получить необходимые сведения о земельном участке, поставленном на кадастровый учет, можно на официальном сайте Росреестра -**[**https://rosreestr.ru/wps/portal**](https://rosreestr.ru/wps/portal)**.**  **Для этого на этом сайте по ссылке слева нужно войти в раздел "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме "on-line". Откроется форма, через которую предлагается получить информацию по земельному участку. Для этого в соответствующее поле вводится  или кадастровый номер, или условный номер, или адрес участка.  Необходимо ввести известную информацию. Далее - нажать кнопку "Сформировать запрос". Таким порядком будет получена доступная информация по земельному участку.**  **Для получения сведений о расположении земельного участка и соотношение его с другими можно воспользоваться другой услугой сайта Росреестра -  поиск участка на публичной кадастровой карте. Для этого необходимо перейти по ссылке сайта Росреестра - "Публичная кадастровая палата" . Получение имеющейся информации производится через ввод в соответствующие поля кадастрового номера или адреса земельного участка.**  **Отсутствие информации о земельном участке на официальном сайте Росреестра свидетельствует о том, что участок не поставлен на кадастровый учет.**  Кадастровый паспорт земельного участка (КПЗУ) представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости установленной формы. Состоит из нескольких разделов (форм  В1 , В2, В3, В4), выполненных на листах формата А4.  Если вносимые в раздел кадастрового паспорта земельного участка сведения не умещаются на одном листе, они будут представлены на нескольких листах этого же раздела. На каждом листе указывается его порядковый номер.  Нумерация листов КПЗУ осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе указываетсяобщее (всего) листов, содержащихся в кадастровом паспорте земельного участка.  **Содержание разделов  В1 , В2, В3, В4**  **Раздел В1** -  полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа, сведения о земельном участке в соответствующих графах: кадастровый номер самого документа и кадастровый номер земельного участка, дата оформления кадастрового паспорта, адрес земельного участка, а при отсутствии адреса - описание местоположение земельного участка, категория земель, разрешенное использование земельного участка, кадастровая стоимость, площадь, сведения о правах (собственность, пользование, аренда, доля в праве и т.д.), особые оотметки, дополнительные сведения.  **Раздел В2** - план (схема, чертеж) земельного участка с указанием его координат (последние цифры в координатах на угловых точках участка) , если проводилось межевание участка и масштаба плана.  Если межевание не проводилось, то этой формы в кадастровом паспорте земельного участка не будет, а в графе формы В1 будет стоять запись: " граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства" или "площадь участка подлежит уточнению при межевании"  **Разделы В3 и В4**- сведения о частях земельного участка (если они есть) и обременениях в использованиии (если они есть) - например, охранные зоны ЛЭП, водоемов, иных объектов.  Сведения в кадастровый паспорт земельного участка заносятся в полном соответствии со сведениями, весенными в государственный кадастр недвижимости, кроме случаев внесения записей в графу "Особые отметки".  Каждый лист  кадастрового паспорта земельного участка заверяется печатью и подписью руководителя территориального органа управления Росреестра.  **Срок действия кадастрового плана земельного участка**  Конкретный срок действия кадастрового плана земельного участка земельным законодательством не регламентирован. Кадастровый план земельного участка считается актуальным, пока данные, внесенные в кадастровый план, соответствуют действительности. Естественно, если данные по земельному участку изменились, то без корректировки данных на основе межевания для уточнения ситуации, не обойтись |  |