

МЕЖЕВОЙ ПЛАН · ПРИМЕР

Межевой план земельного участка

Участок 1 200 м², МСК-47 (условно) · уточнение границ и площади

Объект работ	земельный участок, категория земель — земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	для размещения административного здания
Кадастровый номер	47:07:0123001:104 (условно)
Площадь по сведениям ЕГРН	1 152,0 м²
Площадь по результатам измерений	1 200,0 м²
Расхождение	+48,0 м² (4,17 %)
Система координат	МСК-47, зона 2
Основание	218-ФЗ, приказ Росреестра № П/0082/23

1 200	6	+48	3
м² уточнённая площадь	точек контура	м² расхождение с ЕГРН	смежных участка

СОСТАВ МЕЖЕВОГО ПЛАНА		разделы документа
РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Общие сведения, исходные документы	1
2	Сведения о земельном участке и расчёт площади	1
3	Каталог координат и схема	2
4	Акт согласования местоположения границ	1
5	Заключение кадастрового инженера	1

Основные сведения — пример

Межевой план подготовлен в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка. Площадь по результатам измерений — **1 200,0 м²**, что на **48,0 м²** больше сведений ЕГРН; расхождение не превышает допустимого.

Границы согласованы с правообладателями трёх смежных участков. Данные условны, документ показывает структуру и порядок расчёта.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ			основание для выполнения работ
документ	реквизиты (условно)	что подтверждает	
Выписка из ЕГРН на участок	47:07:0123001:104	площадь, категория, ВРИ, права	
Правоустанавливающий документ	договор купли-продажи	возникновение права	
Кадастровый план территории	квартал 47:07:0123001	смежные участки, границы	
Проект межевания территории	№ 12-2024	границы и красные линии	
Схема геодезических построений	съёмка 2026 г.	обоснование измерений	
Доверенность заказчика	от 12.01.2026	полномочия представителя	

НОРМАТИВНАЯ БАЗА			требования к подготовке
норма	содержание	применение	
ч. 1 ст. 22 218-ФЗ	Межевой план — документ для внесения сведений о границах участка	основание подготовки	
ч. 10 ст. 22 218-ФЗ	Требования к форме и составу межевого плана	структура документа	
ст. 39 218-ФЗ	Порядок согласования местоположения границ	акт согласования	
ст. 40 218-ФЗ	Споры при согласовании, обращение в суд	порядок при возражениях	
приказ № П/0082/23	Требования к подготовке межевого плана	разделы, XML-схема	
приказ № П/0393	Точность определения координат	0,10 м для населённых пунктов	

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ РАБОТ			заказчик и исполнитель
роль	сведения	основание	
Заказчик работ	правообладатель земельного участка	выписка из ЕГРН	
Представитель заказчика	действует по доверенности	доверенность от 12.01.2026	
Кадастровый инженер	выполняет работы и подписывает документ	договор подряда	
Орган регистрации	принимает межевой план и вносит сведения	218-ФЗ	

МЕТОДЫ ИЗМЕРЕНИЙ			геодезическое обоснование
вид работ	метод / средство	точность	
Определение координат точек	спутниковые измерения (GNSS), режим «статика»	0,02–0,05 м	
Контроль линейных размеров	электронный тахеометр	0,01 м	
Привязка к МСК-47	пункты государственной геодезической сети	по паспорту пункта	
Обработка результатов	уравнивание, контроль невязок	не более допустимой	
Оформление	выгрузка XML по схеме приказа № П/0082/23	по требованиям	

что проверяет орган регистрации

Соответствие площади сведениям ЕГРН в пределах допустимого расхождения, отсутствие пересечений с границами смежных участков, наличие акта согласования и подписи кадастрового инженера.

При выявлении пересечения границ регистрация приостанавливается до устранения причины.

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ			по документам и по измерениям
показатель	по сведениям ЕГРН	по результатам измерений	расхождение
Площадь, м²	1 152,0	1 200,0	+48,0
Периметр, м	—	144,00	—
Количество точек контура	4	6	+2
Категория земель	земли населённых пунктов	не изменялась	—
Вид разрешённого использования	для размещения административного здания	не изменялся	—

РАСЧЁТ УТОЧНЕНИЯ ПЛОЩАДИ	допустимое расхождение
Расхождение = $S_{\text{изм}} - S_{\text{ЕГРН}} = 1\,200,0 - 1\,152,0 = +48,0\text{ м}^2$ Относительное расхождение = $48,0 / 1\,152,0 \times 100 = 4,17\%$ Допустимое расхождение по площади — не более 10 % (для участков в населённых пунктах)	

проверка	значение	вывод
Фактическое расхождение	+48,0 м²	в пределах допустимого
Относительное расхождение	4,17 %	менее 10 %
Точность определения координат	0,10 м	соответствует приказу № П/0393
Пересечение со смежными участками	отсутствует	границы уточнены по фактическому пользованию
Площадь после уточнения	1 200,0 м²	вносится в ЕГРН

СВЕДЕНИЯ ЕГРН ПО УЧАСТКУ		исходные данные
показатель	значение	
Кадастровый номер	47:07:0123001:104	
Статус	ранее учтённый, границы уточнены	
Площадь, м²	1 152,0	
Категория земель	земли населённых пунктов	
Вид разрешённого использования	для размещения административного здания	
Сведения о правах	собственность (по выписке)	
Дата постановки на учёт	2014 г. (условно)	

- Уточнение границ не изменяет категорию земель и вид разрешённого использования участка.
- Сведения о правах не затрагиваются: межевой план не является документом о переходе права.
- Площадь после уточнения вносится в ЕГРН на основании заявления правообладателя.
- При уточнении границ учитываются сведения проекта межевания и фактическое пользование.

Уточнение площади в пределах допустимого расхождения не требует изменения вида разрешённого использования и не влечёт пересмотра кадастровой стоимости по инициативе правообладателя.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ				МСК-47, зона 2
ТОЧКА	х, м	у, м	ОПИСАНИЕ	
н1	2 218 600,00	1 312 500,00	поворотная точка границы	
н2	2 218 632,00	1 312 500,00	поворотная точка границы	
н3	2 218 632,00	1 312 540,00	поворотная точка границы	
н4	2 218 610,00	1 312 540,00	поворотная точка границы	
н5	2 218 610,00	1 312 532,00	поворотная точка границы	
н6	2 218 600,00	1 312 532,00	поворотная точка границы	

ДЛИНЫ ЛИНИЙ И ДИРЕКЦИОННЫЕ УГЛЫ					по координатам точек
ЛИНИЯ	Δх, м	Δу, м	ДЛИНА, м	ДИРЕКЦИОННЫЙ УГОЛ	
1–2	32,00	0,00	32,00	0,0°	
2–3	0,00	40,00	40,00	90,0°	
3–4	–22,00	0,00	22,00	180,0°	
4–5	0,00	–8,00	8,00	270,0°	
5–6	–10,00	0,00	10,00	180,0°	
6–1	0,00	–32,00	32,00	270,0°	
Периметр	—	—	144,00	—	

ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ					пункты и привязка
ПУНКТ	КЛАСС	х, м	у, м	СОСТОЯНИЕ	
Пункт 1	ОМС	2 218 455,30	1 312 412,80	сохранён	
Пункт 2	ОМС	2 218 702,14	1 312 688,42	сохранён	
Пункт 3	ОМС	2 218 350,66	1 312 701,05	сохранён	

Координаты пунктов приведены условно; при производстве работ используются пункты опорной межевой сети с известными координатами в МСК-47.

Дирекционные углы вычислены от направления на север по часовой стрелке; длины линий — горизонтальные проложения. Координаты приведены в местной системе координат МСК-47.

РАСЧЁТ ПЛОЩАДИ ПО МЕТОДУ ГАУССА

по координатам контура

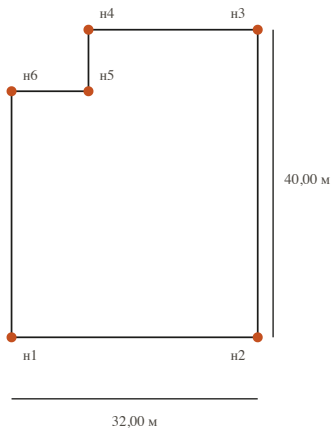
$$2S = \sum (X_i \cdot Y_{i+1} - X_{i+1} \cdot Y_i)$$
$$S = |2S| / 2 = 2\,400,00 / 2 = 1\,200,0\text{ м}^2$$

ТОЧКА	x, м	y, м	y СЛЕДУЮЩЕЙ	x · y _{i+1}	x _{i+1} · y	РАЗНОСТЬ
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	32,00	0,00	40,00	1 280,00	0,00	1 280,00
3	32,00	40,00	40,00	1 280,00	400,00	880,00
4	10,00	40,00	32,00	320,00	400,00	-80,00
5	10,00	32,00	32,00	320,00	0,00	320,00
6	0,00	32,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σ	—	—	—	—	—	2 400,00

СХЕМА УЧАСТКА

конфигурация и точки

Схема земельного участка, МСК-47 · масштаб условный



ЗУ 47:07:0123001:104
площадь 1 200 м²
6 поворотных точек
периметр 144,00 м



ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ПРОВЕРКА
Сумма разностей 2S	2 400,00 м²	по таблице
Площадь S	1 200,0 м²	2S / 2
Площадь по сведениям ЕГРН	1 152,0 м²	выписка
Расхождение	+48,0 м² (4,17 ‰)	в пределах допустимого
Периметр участка	144,00 м	сумма длин линий

Расчёт выполнен по координатам в локальной системе с отсчётом от точки n1; результат не зависит от параллельного переноса системы координат.

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ				смежные участки
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²	СПОСОБ ИЗВЕЩЕНИЯ	ВОЗРАЖЕНИЯ
47:07:0123001:101	смежный, север	1 240,0	почтовое извещение	не поступили
47:07:0123001:102	смежный, восток	980,0	электронное извещение	не поступили
47:07:0123001:103	смежный, запад	1 460,0	публикация в порядке ст. 39 218-ФЗ	не поступили

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ	процедура по ст. 39 218-ФЗ
1. Кадастровый инженер направил извещения правообладателям смежных участков с указанием места и времени согласования, а также с проектом границ. 2. Извещение направляется почтой, электронной почтой либо публикуется в порядке, установленном ч. 8–10 ст. 39 218-ФЗ, если адрес правообладателя неизвестен. 3. Согласование проводится с участием правообладателей либо их представителей; результаты фиксируются в акте с подписями. 4. При наличии возражений они вносятся в акт письменно; спор рассматривается в судебном порядке (ст. 40 218-ФЗ). 5. Акт согласования является обязательным приложением к межевому плану.	

СРОК	ДЕЙСТВИЕ	РЕЗУЛЬТАТ
За 30 дней	направление извещений	подтверждение отправки
Не менее 15 дней	срок для ознакомления	возможность представить возражения
В назначенную дату	проведение согласования	подписание акта
После согласования	включение акта в межевой план	готовность к подаче

ФОРМЫ ИЗВЕЩЕНИЯ			подтверждение процедуры
ФОРМА	КОГДА ПРИМЕНЯЕТСЯ	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ	
Почтовое отправление	адрес правообладателя известен	опись, уведомление о вручении	
Электронное извещение	адрес электронной почты в ЕГРН	отчёт о доставке	
Публикация	адрес неизвестен либо извещение не вручено	копия публикации	

Возражения по местоположению границ в акт не внесены; споры отсутствуют. Акт подписан всеми правообладателями смежных участков либо их представителями.

Правообладатель участка :101 подпись, дата	Правообладатель участка :102 подпись, дата	Правообладатель участка :103 подпись, дата	Кадастровый инженер подпись, дата
---	---	---	--------------------------------------

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

обоснование результатов

В результате выполнения кадастровых работ уточнены местоположение границ и площадь земельного участка с кадастровым номером 47:07:0123001:104. Работы выполнены на основании выписки из ЕГРН, кадастрового плана территории и проекта межевания.

- Границы участка определены по фактическому пользованию, закреплённому объектами искусственного происхождения и долговременными ориентирами; координаты получены геодезическим методом.
- Площадь участка по результатам измерений составляет 1 200,0 м², что на 48,0 м² (4,17 %) больше площади по сведениям ЕГРН. Расхождение обусловлено уточнением конфигурации границы и не превышает допустимого.
- Пересечений с границами смежных земельных участков не выявлено; сведения о смежных участках соответствуют кадастровому плану территории.
- Местоположение границ согласовано с правообладателями смежных участков, возражения не поступили, акт согласования включён в состав межевого плана.
- Категория земель и вид разрешённого использования не изменялись; сведения о правах не затрагиваются.

ПРОВЕРКИ ПЕРЕД ПОДАЧЕЙ

контроль документа

ПРОВЕРКА	РЕЗУЛЬТАТ
Площадь в пределах допустимого расхождения	выполнено: 4,17 % < 10 %
Отсутствие пересечений границ	выполнено
Наличие акта согласования	выполнено: 3 смежных участка
Координаты в МСК-47	выполнено: 6 точек
Подпись кадастрового инженера	выполнено
Формат XML по схеме	выполнено: приказ № П/0082/23

ПРИЛОЖЕНИЯ

перечень документов

№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок	3
2	Кадастровый план территории	6
3	Проект межевания территории	4
4	Схема геодезических построений	1
5	Акт согласования местоположения границ	2
6	Каталог координат	2
Итого		18

ОФОРМЛЕНИЕ И ПОДАЧА			порядок действий
этап	действие	результат	
1	Проверка исходных документов и сведений ЕГРН	перечень оснований	
2	Полевые измерения и обработка	координаты, площадь	
3	Согласование границ	акт согласования	
4	Формирование XML-документа	межевой план в электронном виде	
5	Подписание усиленной электронной подписью	готовый пакет	
6	Подача в орган регистрации	заявление, плата, документы	

ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРОННОМУ ДОКУМЕНТУ	формат и состав
- Межевой план формируется в виде XML-документа по схеме, утверждённой приказом № П/0082/23. - Документ подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. - Скан-образы документов включаются отдельными файлами; объём пакета ограничен требованиями органа регистрации. - При подаче через портал используются электронные образы документов, заверенные усиленной квалифицированной подписью.	

ТИПОВЫЕ ПРИЧИНЫ ПРИОСТАНОВКИ		что проверяется
причина	КАК ПРЕДОТВРАЩАЕТСЯ	
Пересечение границ со смежным участком	проверка по кадастровому плану территории	
Расхождение площади свыше допустимого	повторный обмер, обоснование в заключении	
Отсутствие акта согласования	согласование до подачи документов	
Ошибка в координатах или формате	контроль выгрузки XML, проверка схемы	
Несоответствие сведений о ВРИ	сверка с выпиской ЕГРН	

СТАТУС ДОКУМЕНТА

Демонстрационный образец. Данные условные: кадастровые номера, координаты, площади и сведения о смежных участках приведены как пример.

Документ не является юридической консультацией и не гарантирует результат регистрации.

Кадастровый инженер подпись, дата	Заказчик кадастровых работ подпись, дата	Проверил подпись, дата	Отметка о приёме дата, номер
--------------------------------------	---	---------------------------	---------------------------------