Межевой план: что проверяется до подачи и почему площадь сходится

Участок 54:35:091234:57, вид разрешённого использования — эксплуатация производственной базы. Площадь по координатам 1844.0 кв.м, по ЕГРН 1842.0 кв.м.

Проверка идёт в три шага: контур (замкнут ли, нет ли самопересечений), площадь (формула и округление) и допуск (расхождение с реестром против нормы). Всё считается из одного каталога координат, поэтому в комплекте нет двух разных площадей.

Данные кейса сконструированы. Координаты, номера и площади вымышлены.

1. Каталог координат

Точка	X, м	Y, м	СКП, м
н1	512329.52	2218690.40	0.10
н2	512346.38	2218714.04	0.10
н3	512337.46	2218728.45	0.10
н4	512315.11	2218734.32	0.10
н5	512301.51	2218720.12	0.10
н6	512292.53	2218702.30	0.10
н7	512304.20	2218683.55	0.10
н8	512317.44	2218678.66	0.10

2. Расчёт

Площадь — по формуле Гаусса (шнуровка) по координатам контура: 1844.0 кв.м. Периметр 161.8 м. Округление площади до 0,1 кв.м по приказу № П/0393. Допустимое расхождение с площадью по ЕГРН считается как 3,5 · Mt · √P, где Mt — СКП положения характерной точки, P — площадь по ЕГРН. При Mt = 0.10 м и P = 1842.0 кв.м допуск составляет 15.0 кв.м.

3. Вывод

Фактическое расхождение +2.0 кв.м — внутри допуска. Значит площадь можно оставить в характеристиках, а в заключении объяснить, из чего она получилась, и не заявлять реестровую ошибку.

4. Что ещё проверяется

Замкнутость контура и отсутствие самопересечений; совпадение точек с границами смежных участков (наложение и разрыв); соответствие вида разрешённого использования и категории; акт согласования — для участков, где согласование обязательно по ст. 39 Федерального закона № 221-ФЗ; схема расположения — если участок образуется из земель.

Нормы: приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (форма и состав межевого плана, редакция от 24.07.2025, с 01.02.2026); приказ № П/0393 (точность и площадь); 221-ФЗ ст. 39, 40 (согласование границ и акт согласования); ЗК РФ ст. 11.10 (схема расположения).

Площадь по координатам 1844.0 кв.м · по ЕГРН 1842.0 кв.м · расхождение +2.0 кв.м · допуск 15.0 кв.м · в допуске.