

Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами				
№ п/п	Вид документа	Основание приостановления, предусмотренное Законом	Выявленное замечание	Рекомендации по исключению оснований для приостановления
1	2	3	4	5
1.	межевой план	пункт 20 части 1 статьи 26	Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	При подготовке межевого плана использовать актуальные сведения, содержащиеся в кадастровом плане территории (КПТ), а также использовать для проверки сведений, внесенных в межевой план, электронный сервис Росреестра "Личный кабинет кадастрового инженера". В случае выявления реестровых ошибок при выполнении кадастровых работ: 1) в межевом плане привести сведения для исправления реестровой ошибки; 2) либо в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" сообщить о наличии реестровой ошибки. Предложить вариант устранения выявленного пересечения границ.
2.		пункт 28 части 1 статьи 26	Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки. Способ выявления: аналитический, посредством «ручных проверок».	При подготовке межевого плана руководствоваться Правилами землепользования и застройки, содержащими актуальные изменения соответствующих градостроительных регламентов территориальных зон, размещение которых обеспечивается на сайтах соответствующих органов власти.
3.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Отражать в межевом плане информацию о наличии всех объектов недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке в соответствии с п. 37 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке", используя актуальную информацию, содержащуюся в КПТ и выписках из ЕГРН о земельном участке, который является объектом кадастровых работ
4.		пункты 7, 25 части 1 статьи 26	Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее - Закон № 221-ФЗ). Анализ сведений ЕГРН.	Осуществлять процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка в соответствии с положениями ст. 39 Закона № 221-ФЗ, используя актуальные сведения КПТ.
5.		пункт 26 части 1 статьи 26	Не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам. Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Представлять в орган регистрации прав документы, свидетельствующие об обеспечении доступа к образуемым земельным участкам.
6	технический план	пункт 7 части 1 статьи 26	В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен ОКС. Способ выявления: анализ представленных документов; результат загрузки технического плана на карте ЕГРН.	Отражать в техническом плане информацию о всех земельных участках, на которых расположен ОКС, используя актуальную информацию, содержащуюся в КПТ.
7		пункт 19 части 1 статьи 26	Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Способ выявления: правовая экспертиза (анализ сведений технического плана, законодательства РФ, судебной практики).	Не формировать документы в отношении объектов, которые не являются объектами недвижимости.
8		пункт 7 части 1 статьи 26	Адрес объекта недвижимости указан в техническом плане не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе. Выявляется путем сравнения указанной в техническом плане информации и адреса, указанного в ФИАС.	Заполнять адрес местоположения ОКСа в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в ФИАС (в структуре адреса/местоположения в поле «(приводится название поля)» указывать следующее "...» (указывать, как должен быть указан адрес/местоположение технического плана в соответствии со структурой XML схемы технического плана).