

Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами				
№ п/п	Вид документа	Основание приостановления, предусмотренное Законом	Выявленное замечание	Рекомендации по устранению причин 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 Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Способ выявления: автоматический, средствами Федеральной государственной информационной системы ЕГРН (далее -ФГИС ЕГРН).	Доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее - Требования к подготовке межевого плана), и представить один из вариантов межевого плана: - в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер); - в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения, необходимые для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).(При этом в указанном случае органом регистрации прав будет принято решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий.) При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ устраняет данную реестровую ошибку (далее - Закон № 218-ФЗ).
2.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (ранее присвоенных государственных учетных номерах (инвентарных) расположенных на земельном участке объектов капитального строительства. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Отразить в межевом плане информацию о наличии объектов недвижимости на образуемом земельном участке в соответствии с пунктом 37 Требований к подготовке межевого плана.
3.		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). Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений статьи 39 Закона № 221-ФЗ.
4.		пункт 26 части 1 статьи 26	Не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку. Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Для устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, необходимо включить в межевой план документ, свидетельствующий об обеспечении доступа к земельным участкам, предусмотренный пунктом 55 Требований к подготовке межевого плана. Отразить в межевом плане информацию в соответствии с пунктами 56-57 Требований к подготовке межевого плана.
5.		пункт 7 части 1 статьи 26	На Схеме расположения земельного участка межевого плана не приведено схематичное изображение земельных участков общего пользования, земельных участков общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, земель общего пользования, территории общего пользования посредством которого обеспечивается доступ к образуемому (уточняемому) земельному участку. Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Доработать межевой план с учетом пункта 75 Требований к подготовке межевого плана, согласно которому на Схеме расположения земельного участка привести схематичное изображение земельных участков общего пользования, земель общего пользования, территории общего пользования, посредством которых обеспечивается доступ к образуемому (уточняемому) земельному участку.
6.		пункт 7 части 1 статьи 26	В техническом плане сведения о наименовании здания, сооружения без учета положений части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Способ выявления: анализ сведений технического плана. Способ выявления: анализ технического плана.	Доработать технический план с учетом пункта 51 Требований к подготовке технического плана, указав сведения о наименовании здания, сооружения с учетом положений части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.
7.		пункт 7 части 1 статьи 26	Вид разрешенного использования здания, сооружения, помещения не соответствует виду разрешенного использования установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости. Способ выявления: анализ технического плана, сведений ЕГРН.	Доработать технический план с учетом пункта 51 Требований к подготовке технического плана., указав сведения о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости.
8.		пункт 7 части 1 статьи 26	В техническом плане отсутствуют сведения о проектной документации (в случае, если для строительства такого здания требуется изготовление проектной документации). Способ выявления: анализ технического плана.	Представить технический план, содержащий сведения о проектной документации.
9.		пункт 7 части 1 статьи 26	В числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на строительство (часть 8, 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, Требования к подготовке технического плана). Способ выявления: анализ технического плана.	Включить в состав технического плана разрешение на строительство.
10		пункт 7 части 1 статьи 26	В составе технического плана отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме (пункт 21.20 Требований к подготовке технического плана). Способ выявления: анализ технического плана.	Включить в состав технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.

* - после 01.09.2022 не является основанием приостановления, контроль СРО.