

Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами за IV квартал 2022г.				
№ 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.		1) пункт 28 части 1 статьи 26 2) пункт 7 части 1 статьи 26	1) Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков. 2) Межевой план не содержит предельных минимальных и максимальных размеров, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка и сведений о документах, устанавливающих такие размеры. Способ выявления: аналитический, посредством «ручных проверок».	При подготовке межевого плана использовать документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), иные нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков (пункты 22, 53 Требований к подготовке межевого плана).
3.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых номерах (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.
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). Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений статьи 39 Закона № 221-ФЗ.
5.		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.
6.		пункт 7, 31 части 1 статьи 26	В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование выявления реестровой ошибки в кадастровых сведениях о местоположении границы земельного участка.	Включить в раздел "Заключение кадастрового инженера" обоснование выявления реестровой ошибки.
7.	технический план	пункт 7 части 1 статьи 26	1) Контур, отображенный на дежурной кадастровой карте в соответствии с координатами, представленными в техническом плане, не соответствует разделам графической части технического плана (пункт 35 Требований к подготовке технического плана). 2) В техническом плане не указан либо допущена ошибка при указании контура (подземного, надземного или наземного) (пункт 42 Требований к подготовке технического плана). Способ выявления: анализ технического плана, дежурной кадастровой карты.	1) Представить технический план, в котором контур(а), образуемый(ые) в соответствии с координатами характерных точек, указанных в техническом плане, соответствуют таким контурам, отображенным в разделе "Чертеж контура объекта недвижимости" технического плана. 2) Представить технический план, в котором раздел "Описание местоположения объекта недвижимости" содержит корректное указание типа контура (наземный, надземный или подземный).
8.		пункт 7 части 1 статьи 26	В техническом плане указаны не все земельные участки и/или кадастровые кварталы на (-под, -над) которыми расположен объект капитального строительства (пункт 51 Требований к подготовке технического плана). Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	В техническом плане необходимо указать все земельные участки и/или кадастровые кварталы, в границах которых расположен объект.
9.		пункт 7 части 1 статьи 26	Технический план на внесение изменений в отношении ОКСа выполнен без получения разрешительной документации, либо документа, подтверждающего, что она не требуется (ч. 6 ст. 40 Закона).	Включить в состав технического плана разрешительную документацию, либо документы, подтверждающие, что она не требуется.
10.	пункт 7 части 1 статьи 26	В представленном техническом плане указано наименование помещения (нарушение пункта 51 Приказа №П/0592, пункт 28 Приказа №П/0082).	Представить исправленный технический план, в котором не указано наименования помещения (квартира, нежилое помещение и т.п.)	