

## Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами

№ п/п	Вид документа	Основание приостановления, предусмотренное Законом № 218-ФЗ	Выявленное замечание	Рекомендации по устранению причин приостановления
1	2	3	4	5
1.	межевой план	пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	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)	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- 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.)</li> </ul> <p>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).</p>

2.	пункт 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы территориальной зоны/лесничества/населенного пункта, сведения о которых содержатся в ЕГРН	<p>Доработать межевой план с учетом Требований к подготовке межевого плана и представить один из вариантов межевого плана: 1) в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта (указывается реестровый номер);</p> <p>- в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта (указывается реестровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» .</p> <p>При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах границ территориальной зоны/лесничества/населенного пункта . В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.</p>
3.	пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	В случае раздела/объединения/перераспределения сумма площадей образуемого(ых) земельного(ых) участка(ов) не совпадает с площадью/суммой площадей исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)	Представить межевой план, подготовленный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, уточнить координаты характерных точек границ образуемого(ых) земельного(ых) участка(ов) с учетом координаты характерных точек границ исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)

4.		пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	<p>1) Формирование земельного участка происходит из земель сельскохозяйственного назначения согласно Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (земельный участок должен полностью располагаться на землях сельскохозяйственного назначения, переданных в коллективно-долевую собственность колхоза );</p> <p>2) Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на основании акта органа местного самоуправления (земельный участок не должен располагаться на землях сельскохозяйственного назначения, переданных в коллективно-долевую собственность колхоза).</p> <p>По сведениям Государственного фонда данных образуемые земельные участки в обоих случаях частично расположены на землях сельскохозяйственного назначения, переданных в коллективно-долевую собственность колхозов.</p>	Представить межевой план, подготовленный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана с уточнением координат образуемого земельного участка с учетом сведений ЕГРН и Государственного фонда данных.
5	технический план	пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	Акт обследования не соответствует требованиям Приказа Росреестра от 24.05.2021 №П/0217 и не содержит сведений о гибели или уничтожении объекта недвижимости.	Подготовить акт обследования в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 24.05.2021 №П/0217 "Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке", содержащий сведения о гибели или уничтожении объекта недвижимости.
6		пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	В техническом плане отсутствует разрешение на реконструкцию, в текстовой и графической части технического плана отсутствуют сведения о проектной документации в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.	Подготовить технический план в соответствии с требованиями к его подготовке, утвержденными Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений"(далее - Требования к подготовке технического плана) на основании соответствующего документа, включить его в состав приложения технического плана, сведения об использовании такого документа указать в разделе "Исходные данные", в текстовую и графическую часть технического плана вносить сведения о проектной документации в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.
7		пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	В соответствии с координатами характерных точек контура объекта учета, указанными в представленном техническом плане, контур объекта учета расположен в границах земельного участка и полностью/частично совпадает с местоположением другого объекта недвижимости .	Подготовить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана с уточнением координат заявленного объекта относительно координат земельного участка, а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка

8	пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	В состав технического плана не включен акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и/или переустройства помещения в многоквартирном доме	Включить в состав технического плана в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и/или переустройства помещения в многоквартирном доме
9	пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	Технический план подготовлен на жилое помещение с нарушением определения площади объекта (включена площадь холодного пристроя, навеса).	Подготовить технический план в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана без учета площади холодного пристроя, навеса.
10	технический план, межевой план пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015	Межевой и технический планы подготовлены в отношении существующего объекта недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН	Перед подготовкой межевого/технического плана на объект недвижимости необходимо направить запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, о существующих объектах недвижимости (по адресу объекта недвижимости).