

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 (далее- МП)	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 МП с учетом Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее - Требования к подготовке МП), и представить один из вариантов МП: - 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) МП 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 МП 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 МП).
3.		пункт 7 части 1 статьи 26	В МП отсутствуют сведения о кадастровых номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Отразить в МП информацию о наличии объектов недвижимости на образуемом земельном участке в соответствии с пунктом 37 Требований к подготовке МП.
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 МП, 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 МП документ, свидетельствующий об обеспечении доступа к земельным участкам, предусмотренный пунктом 55 Требований к подготовке МП. Отразить в МП информацию в соответствии с пунктами 56-57 Требований к подготовке МП.
6.	Технический план (далее-ТП)	пункт 7 части 1 статьи 26	1) В ТП не указан либо допущена ошибка при указании контура (подземного, надземного или наземного) (пункт 42 Требований к подготовке технического плана). 2) В ТП 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.	Подготовить графическую часть технического плана с применением специальных условных знаков в соответствии с приложением № 2 к Требованиям к подготовке ТП.

7.	пункт 7 части 1 статьи 26	В ТП указаны не все земельные участки на которых расположен объект капитального строительства (пункт 51 Требований к подготовке технического плана). Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	В ТП необходимо указать все земельные участки и/или кадастровые кварталы, в границах которых расположен объект.
8.	пункт 7 части 1 статьи 26	ТП подготовлен без использования разрешения на строительство и проектной документации, не представлено разрешение на ввод в эксплуатацию	Включить в состав ТП разрешение на строительство.
9.	пункт 7 части 1 статьи 26	В ТП в приложении к Декларации правоустанавливающий документ на земельный участок, в границах которых расположен ОКС, отсутствует.	Включить в состав ТП правоустанавливающие документы на земельный участок, в границах которых расположен ОКС
10.	пункт 7 части 1 статьи 26	В составе ТП 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 ТП акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.