

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.
2.		пункт 28 части 1 статьи 26	Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.	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.		пункты 7, 23 части 1 статьи 26	Декларация об объекте недвижимости представлена не в полном объеме. Разрешенное использование земельного участка не предполагает размещение на нем жилого дома	Разрешенное использование земельного участка привести в соответствие с Приказом № П/0412 и ПЗ3 с возможностью строительства жилого дома на земельном участке; представить технический план в состав которого включена декларация в полном объеме
4.		пункт 27 части 1 статьи 26	Границы земельного участка пересекают границы населенного пункта	предпринять меры по устранению пересечений границ земельного участка с границами населенного пункта
5.		пункты 7, 32 части 1 статьи 26	В межевом плане неверно указана территориальная зона, в которой расположен уточняемый земельный участок. Увеличение площади земельного участка нарушает допустимое значение десять процентов.	Подготовить межевой план в соответствии с требованиями действующего законодательства.
6.		пункт 32 части 1 статьи 26	Площадь уточняемого земельного участка будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем 10 процентов.	Доработать межевой план в соответствии с выявленными замечаниями.
7.		пункты 7, 21 части 1 статьи 26	Образуемый земельный участок пересекает границы территориальных зон; в межевом плане не указан кадастровый номер объекта недвижимости, расположенного на образуемом земельном участке.	Доработать межевой план в соответствии с выявленными замечаниями.
8.		пункт 7 части 1 статьи 26	Отсутствует документ о согласовании строительства сооружения с сетевой организацией.	Включить в состав технического плана документ о согласовании строительства с сетевой организацией.
9.	технический план	пункт 23 части 1 статьи 26	Технический план подготовлен на объект недвижимости, который возведен на землях сельскохозяйственного назначения, относящихся в сельскохозяйственным угодьям, строительство на которых запрещено в силу пункта 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации	Изменить категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено данное здание. Доработать технический план с учетом выявленных нарушений.
10.		пункты 5, 7 части 1 статьи 26	Приложение технического плана не содержит копии документов, предоставленных органом технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, свидетельствующих о том, что техническая инвентаризация таких сооружений не проводилась. Декларация об объекте недвижимости заполнена некорректно.	Доработать технический план в соответствии с выявленными замечаниями.