

| 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).<br>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:<br>- 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);<br>- в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заклучение 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.)<br><br>При наличии в разделе межевого плана «Заклучение 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                      | 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.   |                            | пункт 7 части 1 статьи 26                          | В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых номерах (ранее присвоенных государственных учетных номерах (инвентарных) объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке.<br>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).<br>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.<br>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 части 1 статьи 26                          | При построении по представленным в техническом плане координатам контуров объекта учета превышает процент застройки земельного участка, установленный градостроительным регламентом  | Для устранения причин приостановления возможно обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта учета для получения разрешения на отклонение от предельных параметров застройки   |
| 7.   | технический план           | пункт 7 части 1 статьи 26                          | В техническом плане не верно заполнены обязательные реквизиты, соответствующие Коду системы координат и номеру зоны картографической проекции, что приводит к некорректному построению объекта на карте ( п. п. 5.6.5 п. 5 Приказа Росреестра от 25.04.2019 N П/0163)<br>Способ выявления: анализ технического плана, в том числе автоматический, средствами ФГИС ЕГРН   | Представить технический план, в котором код системы координат (ее наименование), номер зоны картографической проекции заполнено в соответствии со сведениями ЕГРН   |
| 8.   |                            | пункт 7 части 1 статьи 26                          | В техническом плане указаны не все земельные участки и/или кадастровые кварталы на (-под, -над) которых расположен объект капитального строительства (пункт 51 Требований к подготовке технического плана).<br>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                          | Нарушены требования к заполнению Декларации об объекте недвижимости, утвержденные Приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 (далее - требования к Декларации), что приводит к противоречию сведений декларации и технического плана.<br>Способ выявления: анализ технического плана.  | Характеристики объекта недвижимости подлежат заполнению в соответствии с Требованиями к Декларации.   |
| 10.  | межевой, технический планы | пункт 49 части 1 статьи 26                         | Для подготовки документов не применялись или применялись неактуальные сведения ЕГРН либо выявлено противоречие сведения ЕГРН и информации, содержащейся в техническом или межевом планах.  | При проведении кадастровых работ необходимо запрашивать сведения ЕГРН об объекте кадастровых работ, о смежных объектах недвижимости.  |

