

## 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).
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.	технический план	пункт 7 части 1 статьи 26	Специальные условные знаки, отображенные в графической части технического плана, не соответствуют, указанным в Приложении № 2 Требованиям к подготовке технического плана, установленных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее - Требования к подготовке технического плана), либо использованы условные знаки, обозначение которых не приведено в условных обозначениях (пункт 61 Требованиям к подготовке технического плана).	Подготовить графическую часть технического плана с применением специальных условных знаков в соответствии с приложением № 2 к Требованиям к подготовке технического плана. При этом для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных (не указанных в приложении № 2 к Требованиям к подготовке технического плана) условных знаков,
7.		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 Требованиям к подготовке технического плана). 2) В техническом плане не указан либо допущена ошибка при указании контура (подземного, наземного или наземного) (пункт 42 Требованиям 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 Требованиям 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	В составе технического плана отсутствует акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме (пункт 21.20 Требованиям к подготовке технического плана). Способ выявления: анализ технического плана.	Включить в состав технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.
10.		пункт 7 части 1 статьи 26	1) В числе документов (в составе приложения к техническому плану), на основании которых подготавливается технический план, отсутствует разрешение на строительство (часть 8, 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, Требования к подготовке технического плана) 2) В разделе "Исходные данные" технического плана отсутствует сведения о реквизитах проектной документации, технический план подготовлен на основании декларации, законодательно не обоснованно (пунктами 21 – 21.26 Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082) Способ выявления: анализ технического плана.	1) Включить в состав технического плана разрешение на строительство. 2) Включить в перечень исходных данных технического плана реквизиты проектной документации или обосновать законность использования декларации в "Заключении кадастрового инженера" технического плана".