

| 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 (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. 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. | | пункт 7 части 1 статьи 26 | При уточнении местоположения границ и площади земельный участок частично или полностью расположен в береговой полосе водного объекта, при этом документы, подтверждающие предоставление участка в береговой полосе, отсутствуют. | Для устранения причин приостановления возможно исключить часть земельного участка из береговой полосы либо установления границ возможно осуществить в судебном порядке. |
| 7. | технический план | пункт 5, 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 |
| 8. | | пункт 7 части 1 статьи 26 | Не соответствие объекта учета ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (п.1 ч.13 ст.70 Закона №218-ФЗ) | Исследование сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия сведений об ограничениях (обременения). В случаях, если строительство объектов возможно исключительно с согласия правообладателя объекта недвижимости, в связи с расположением которого установлена зона с особыми условиями использования, проводить разъяснительную работу с заказчиком о необходимости получения такого согласия. |
| 9. | | 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). Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН. | В техническом плане необходимо указать все земельные участки и/или кадастровые кварталы, в границах которых расположен объект. |
| 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. |