



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ (I КВАРТАЛ 2026)

Отдел правового обеспечения Управления Росреестра по
Оренбургской области

2026





Систематические ошибки

- 
1. Вид разрешенного использования в отношении образуемого земельного участка отсутствует в градостроительном регламенте для соответствующей территориальной зоны
(пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)
 2. Размер образуемого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков **(пункт 28 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)**
 3. В представленном в орган регистрации межевом плане не указаны установленные минимальные и максимальные размеры земельных участков, указанные в правилах землепользования и застройки муниципального образования **(пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)**
 4. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН
(пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)



Систематические ошибки



5. При наличии в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территорий и об ограничениях использования земельного участка в границах данной зоны - охранной зоне газораспределительных сетей, технический план подготовлен без уведомления о планируемом строительстве/о соответствии параметров планируемого ИЖС в «упрощенном порядке» (**пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)
6. Согласно техническому плану объект является вспомогательным объектом недвижимости, однако характеристики не подпадают под критерии постановления Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (**пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)
7. В заключении кадастрового инженера отсутствует обоснование реестровой ошибке в границах земельного участка, что нарушает пункты 68, 69 Приказа П/0592(**пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)
8. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы территориальных зон (**пункт 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)
9. доступ к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета)(**пункт 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)



Межевой план на основании Схемы, устанавливающей вид разрешенного использования образуемого ЗУ, который отсутствует в Правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

Схему и МП готовит один кадастровый инженер



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.10.2025 № 2587-п

О предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Зубаревский сельсовет, село Зубаревка, улица Новая

– земельный участок площадью 919 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Зубаревский сельсовет, село Зубаревка, территориальная зона – ЖУ: зона усадебной застройки, цель использования земельного участка – ведение огородничества, вид разрешенного использования – ведение огородничества (код 13.1), категория земель – земли населенных пунктов.

2. Ограничения, обременения в пользовании земельным участком с реестровым номером:

– 56:21-7.629 охранная зона передаточного устройства ВЛ-0.4-10 кВ Су-3 ПС «Струковская 35/10 кВ» Оренбургская область, Оренбургский р-он, с. Зубаревка.

3. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории указанного в пункте 1 настоящего постановления согласно приложению

В соответствии с данным Постановлением образуется ЗУ с видом разрешенного использования «ведение огородничества (код 13.1)», территориальная зона – ЖУ: зона усадебной застройки.

Согласно Порталу ГИСОГД Оренбургской области в соответствии с Приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 15.08.2025 № 36/97-од «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Зубаревский сельсовет Оренбургского муниципального района Оренбургской области» образуемый земельный участок расположен в зоне Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами сельских населенных пунктов.

вид разрешенного использования «ведение огородничества (код 13.1)» в данной зоне не установлен.



ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (вступило в силу с 01.09.2023) установлены такие критерии как:

- 1** строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта
- 2** строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. м., не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом
- 3** Строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для ИЖС, либо для ведения ЛПХ (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.



ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ Критерий 1

Строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта

Особенности

ВАЖНО!

Идентификация объекта как объекта вспомогательного использования осуществляется исходя из сведений проектной документации на основной объект. Признаки соответствия данному критерию:

- 1) наличие сведений об объекте вспомогательного использования в проектной документации на основной объект;
- 2) строительство вспомогательного объекта должно осуществляться на одном земельном участке с основным объектом;
- 3) объект вспомогательного использования должен быть предназначен для обслуживания основного объекта.

Подтверждение существующего объекта в качестве вспомогательного путем подготовки проектной документации только в отношении такого объекта не допускается.

В соответствии с пунктом 21.24 Требований № П/0082 при выполнении кадастровых работ в отношении объекта вспомогательного использования, строительство (реконструкция) которого предусмотрено проектной документацией по строительству (реконструкции) основного ОКС, подготовка технического плана указанного объекта вспомогательного использования осуществляется на основании такой проектной документации. В этом случае в качестве обоснования отнесения объекта к объектам вспомогательного использования в приложение включается копия фрагмента проектной документации, содержащего сведения о таком объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа). В случае если законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена подготовка проектной документации в отношении основного объекта недвижимости, включение копии фрагмента (фрагментов) проектной документации в отношении объекта вспомогательного использования не требуется



ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ Критерий 2

Строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом

Особенности

Данный критерий применим, в том числе, в случае, когда необходимость строительства вспомогательного объекта возникла после возведения основного объекта в процессе его эксплуатации, в связи с чем в проектной документации основного объекта такой вспомогательный объект не указан.

ВАЖНО!

Технологическая связь основного объекта со вспомогательным определяется в проектной документации.

Параметры объектов капитального строительства, в том числе отнесение их к вспомогательным, определяются в проектной документации.



В отношении объектов вспомогательного использования, отнесенных к Критерию 2 Постановления № 703, могут быть применены правила по аналогии с правилами подготовки технического плана объекта вспомогательного использования, отнесенного к Критерию 1, – необходимо включить в приложение к техническому плану фрагменты листов проектной документации, из которой следует, что объект относится к вспомогательным



ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ Критерий 3

Строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд

Особенности

Объект в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются).

ВАЖНО!

Параметры объектов капитального строительства:

- количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей;
- высота не превышает 20 метров.



Систематические ошибки

В заключении кадастрового инженера отсутствует обоснование реестровой ошибки в границах земельного участка, что нарушает пункты 68, 69 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее -Приказ П/0592) (**пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**)

Реестровая ошибка - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы.

Согласно пункту 69 Приказа П/0592 в разделе «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводятся обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу, путем указания обстоятельств, наличие которых, по мнению лиц, заинтересованных в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка - объекта кадастровых работ или зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и (или) кадастрового инженера - исполнителя соответствующих кадастровых работ, привело к возникновению ошибки в описании местоположения границ земельных участков, - в случае выявления при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка - объекта кадастровых работ или кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства ошибки в описании местоположения границ земельного участка - объекта кадастровых работ или смежных и (или) не смежных с ним земельных участков



Систематические ошибки

ВЫЯВЛЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ

отсутствует обоснование

6 Иные сведения

Заключение кадастрового инженера

При проведении кадастровых работ в связи с уточнением границ земельного участка с кадастровым номером **ХХ:ХХ:1905001:1457** было выявлено, что местоположение границ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют действительному положению на местности. Исправляемый земельный участок является многоконтурным. Сведения об ошибке внесены в ЕГРН. Контрольные замеры выполнены по фактическому использованию границ земельного участка. Данный межевой план подготовлен для устранения этой ошибки. Исправление реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Исправление ошибки не может причинить вред либо нарушить интересы правообладателей или третьих лиц.

Схема геодезических построений

PDF

РЕКОМЕНДАЦИИ

пример

«Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером **ХХ:ХХ:1905001:1457** с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ и площади.

При установлении границ земельного участка на местности выявлено, что границы земельного участка, имеющиеся в ЕГРН, не соответствуют границам земельного участка, закрепленным на местности. При анализе документов по установлению границ земельного участка выявлено, что земельный участок с кадастровым номером **ХХ:ХХ:1905001:1457** образован путем образования из земель. Местоположение границы земельного участка подтверждается Фрагментом топографической съемки д.Ушакова, масштаба 1:2000 (указать год картматериала), отображенной в разделе межевого плана «Схема расположения земельных участков». Однако есть основания полагать, что кадастровые работы по объединению кадастровым инженером были проведены аналитическим методом, поскольку границы земельного участка с кадастровым номером **ХХ:ХХ:1905001:1457** пересекают существующие строения, при этом данные строения, согласно Фрагменту плана земель д. Ушакова.



Систематические ошибки

объект расположен в ЗОУИТ объектов электросетевого хозяйства

образуемый ОКС

ЗОУИТ

пересечение





Ограничения, установленные в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства (ЗОУИТ), сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)



Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) является одним из видов ЗОУИТ (ст. 105 ЗК РФ) и устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации таких объектов, в том числе исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.



До 01.09.2023 в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевыми организациями строительства, капитального ремонта, реконструкции или сноса зданий и сооружений юридическим и физическим лицам **запрещалось** (п. 10 Правил установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (Правила)



Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» пункты 10-12 Правил изложены в новой редакции, согласно которой размещение зданий и сооружений в охранных зонах допускается без письменного разрешения о согласовании строительства сетевой организации, но при соблюдении параметров, установленных Правилами.



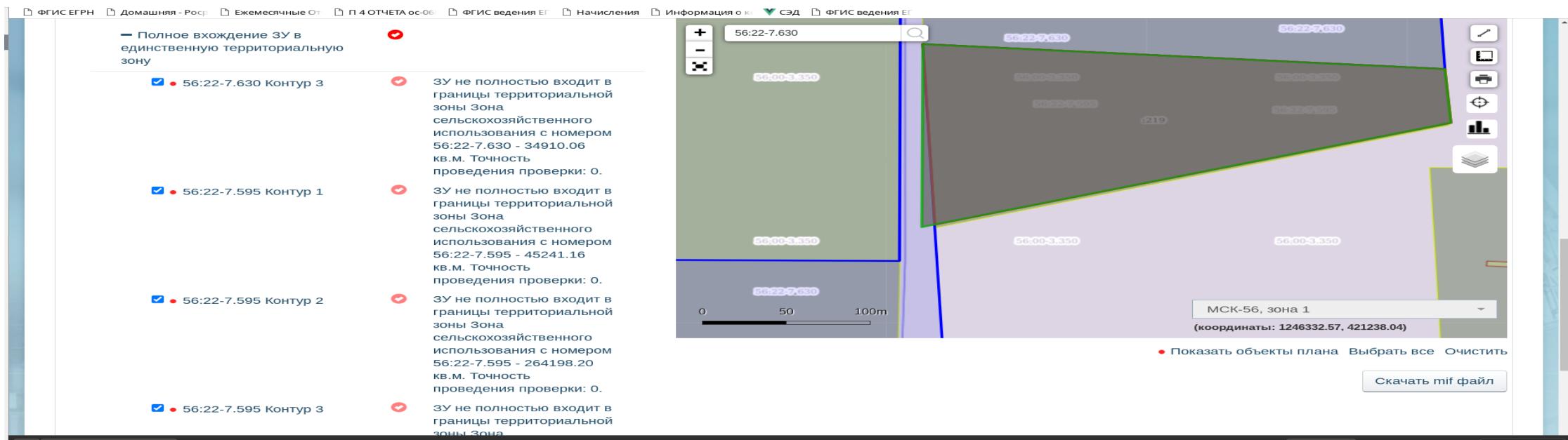
Систематические ошибки

ВЫЯВЛЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ

Границы ЗУ1 пересекают границы территориальных зон

РЕКОМЕНДАЦИИ

При подготовке МП использовать актуальные сведения ЕГРН



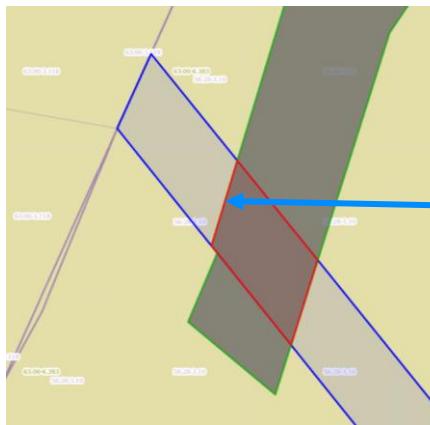
Пункт 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ



Систематические ошибки

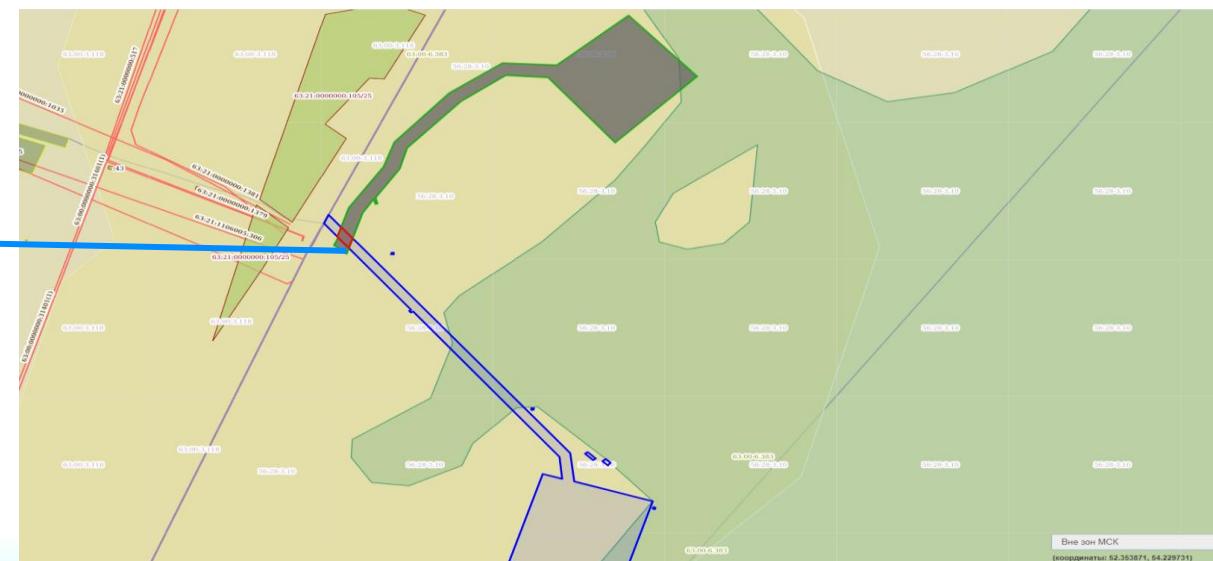
ВЫЯВЛЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ

Границы ЗУ1 пересекают границы смежного земельного



РЕКОМЕНДАЦИИ

При подготовке МП использовать актуальные сведения ЕГРН



Пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ



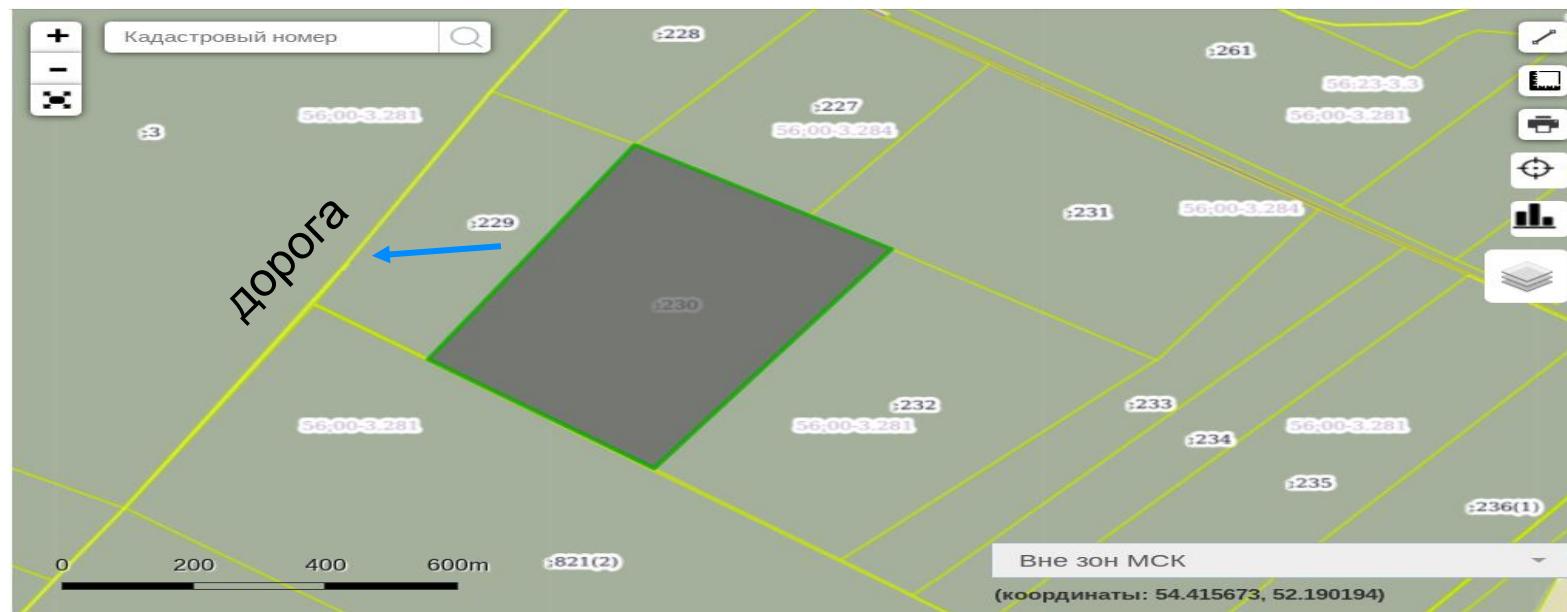
Систематические ошибки

ВЫЯВЛЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ

Доступ к земельному участку не обеспечен, в том числе путем установления сервитута

РЕКОМЕНДАЦИИ

Обеспечение доступа, в том числе путем установления сервитута



Пункт 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ



О материале наружных стен

Материал наружных стен относится к основным сведениям об объекте недвижимости, если объектом недвижимости является здание (пункт 17 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ)

Материал наружных стен может быть изменен только в случаях, если:

- допущена ошибка при внесении сведений об объекте недвижимости при передаче сведений из организации технической инвентаризации, – на **основании технического паспорта объекта недвижимого имущества, изготовленного до 01.01.2013**;
- указанный в ранее представленном на государственный кадастровый учет техническом плане материал наружных стен не соответствует указанному в проектной документации, в разрешительной документации материалу наружных стен – **на основании проектной документации, копия которой включена в приложение к техническому плану**, на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет здания, или **на основании разрешения на ввод объекта** капитального строительства в эксплуатацию, выданного до вступления в силу с 01.09.2022 приказа Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
- осуществлена реконструкция здания, в результате которой был изменен материал стен, – на основании заявления о государственном кадастровом учете и **технического плана, являющегося приложением к разрешению на ввод** объекта капитального строительства в эксплуатацию или к **уведомлению об окончании строительства**, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, поступивших в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ;
- осуществлена реконструкция здания, в отношении которого государственный кадастровый учет осуществляется без получения разрешения на такую реконструкцию, с изменением материала стен, – на основании заявления о государственном кадастровом учете и технического плана, подготовленного на основании **проектной документации**.





Изменение кадастровой стоимости при изменении (уточнении) материалов стен зданий

Материал стен		Кадастровая стоимость, руб.		% изменения
до изменения	после изменения	до изменения	после изменения	
Каркасно-засыпные	Деревянные	202 434,62	365 643,07	81%
Смешанные	Кирпичные	13 499 978,8	26 112 674,88	93%
Каркасно-панельные	Кирпичные	12 702 213,11	18 862 084,72	48%
Кирпичные	Смешанные	11 780 895,41	3 840 514,2	- 67 %
Каменные и деревянные	Каменные и деревянные; Каркасно-засыпные; Деревянные; Монолитные	1 905 285,77	1 307 361,41	- 31 %



в справочнике кодов материала стен указаны не все материалы, поэтому, если не установлен код для конкретного материала стен (например, сэндвич-панели и т.п), то кадастровым инженером при подготовке технического плана должен был быть выбран код – «из прочих материалов», «иное»



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Спасибо
за внимание!**



САЙТ РОСРЕЕСТРА



TELEGRAM