

Основные замечания к межевому плану / техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами				
№ п/п	Вид документа	Основание приостановления,	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 ЕГРН. Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	Осуществить проверку данных, внесенных в межевой план. В межевом плане привести сведения для исправления реестровой ошибки. Либо в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" сообщить о наличии реестровой ошибки. Предложить вариант устранения выявленного пересечения границ.
2.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах 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 № П/0592.
3.		пункты 7, 25 части 1 статьи 26	Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Закон №221-ФЗ). Анализ сведений ЕГРН.	Осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений статьи 39 Закона № 221-ФЗ.
4.		пункт 7 части 1 статьи 26	В нарушение подпунктов 2, 3, 4 пункта 5, пункта 68, пункта 81 Требований № П/0592, в составе межевого плана, представленного в форме электронных образов бумажных документов, отсутствуют разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема расположения земельных участков», «Чертеж земельных участков и их частей», «Акт согласования местоположения границ земельного участка», «Заключение кадастрового инженера».	Подготовить межевой план в соответствии с Требованиями №П/0592.
5.		пункт 7 части 1 статьи 26	Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует видам разрешенного использования в границах территориальной зоны либо не соответствует классификатору видов разрешенного использования, либо не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Подготовить межевой план в соответствии с видом разрешенного использования территориальной зоны/классификатора видов разрешенного использования /вида разрешенного использования
6.		пункт 7 части 1 статьи 26	В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки. Способ выявления: проведение правовой экспертизы (анализ представленных документов и сведений ЕГРН).	Представить межевой план, в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого кадастровым инженером будет обосновано изменение площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или будет содержаться обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки.
7.		пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют документы, позволяющие определить местоположение земельного участка, либо увеличение площади документально не обосновано. Способ выявления: проведение правовой экспертизы (анализ представленных документов и сведений ЕГРН).	Для устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, необходимо представить в орган регистрации прав соответствующие документы (п.п.22, 27, 69 Требований №П/0592.)
8.		пункт 28 части 1 статьи 26	Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки. Способ выявления: аналитический, посредством «ручных проверок».	Руководствоваться нормами Правил землепользования и застройки и подготовить межевой план, соответствующий градостроительным регламентам территориальной зоны.

9.	технический план	пункт 7 части 1 статьи 26	<p>В нарушение пункта 19 Требований №П/0082, технический план помещения составляется в отношении помещения, которое не отвечает требованиям обособленности и изолированности помещения. При отражении в техническом плане сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо исходить из того, что в техническом плане отражаются сведения только о тех частях объема многоквартирного дома, которые отвечают критериям обособленности помещений (ограничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная), сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям («подъезд», лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и тому подобное), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании в технических планах в качестве сведений о помещениях не отражаются.</p> <p>Кадастровые инженеры в технических планах для постановки на учет многоквартирных жилых домов в качестве сведений о нежилых помещениях, указывают помещения, представляющие собой «подъезды/лестничные клетки/площадки», а также нежилые помещения, расположенные на крыше (кровле).</p>	Подготовить технический план в соответствии с пунктом 19 Требований №П/0082.
10.		пункт 7 части 1 статьи 26	В нарушение пункта 65 Требований №П/0082 в техническом плане неверно указаны характерные точки контура объекта недвижимости, без учета архитектурных особенностей объекта, в том числе без учета имеющихся выступов или ниш (крылец, тамбуров и др.).	Подготовить технический план в соответствии с пунктом 65 Требований №П/0082.
11.		пункт 7 части 1 статьи 26	В нарушение пунктов 35, 39 Требований № П/0082 в разделе «Сведения о характерных точках контура здания» технического плана указаны сведения только о наземном контуре, при этом согласно графической части технического плана здание имеет несколько контуров: наземный и надземный/подземный с различной конфигурацией.	Подготовить технический план в соответствии с пунктами 35, 39 Требований №П/0082.
12.		пункт 7 части 1 статьи 26	В нарушение пункта 21.20 Требований №П/0082 в технический план не включены документы, подтверждающие выполненные перепланировку или переустройство объекта недвижимости.	Подготовить технический план в соответствии с пунктом 21.20 Требований №П/0082.
13.		пункт 7 части 1 статьи 26	<p>В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен ОКС.</p> <p>Способ выявления: анализ представленных документов; результат загрузки технического плана на карте ЕГРН.</p>	В техническом плане необходимо указать все земельные участки, на которых расположен объект. Представить исправленный технический план в качестве дополнительного документа к основному заявлению.
14.	межевой план, технический план	пункт 7 части 1 статьи 26	Межевой план / технический план не прошел форматно-логический контроль, погрузка не осуществлена. Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	Представить межевой план / технический план в соответствии с требованиями ФЛК (пункт 14 Требований №П/0592 , пункт 23 Требований №П/0082).