

Август 2018 года

Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов

№ п/п	Нарушения	часто встречающееся нарушение*
1	2	3
1	XML-документ (архив) МП, ТП, Акта обследования, приложенные к заявлению, не обеспечивает считывание и контроль представленных данных по причине (п. 18 Требований к подготовке межевого плана, п. 21 Требований к подготовке технического плана, п. 11 Требований к подготовке акта обследования):	
1.1	тип ТП не соответствует виду заявления (разделы ТП заполнены, в связи с изменением сведений об ОН, а представлено заявление о постановке на ГКУ ОН)	0
1.2	МП, ТП отсутствует в корне архива	0
1.3	МП, ТП ранее был представлен с другим заявлением	1
1.4	кадастровые номера ОН в МП, ТП указаны с ошибками	0
2	МП, ТП, Акт обследования не соответствуют предъявляемым к ним требованиям, в частности:	
2.1	неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый ЗУ (п. 48 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.2	отсутствие всех сведений о кадастровом инженере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Требований к подготовке межевого плана, п. 26 Требований к подготовке технического плана, п. 8 Требований к подготовке акта обследования)	0
2.3	в МП не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.4	категория земель и (или) вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанные в МП, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы подтверждающие изменение, указанных сведений отсутствуют в составе Приложения МП (пп. 50, 51 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.5	вид разрешенного использования ЗУ, указанный в МП, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п. 51 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.6	вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанный в МП, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом № 540	0

2.7	в МП отсутствуют сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам (п. 55 Требований к подготовке межевого плана)	1
2.8	в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ЕГРН ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в МП информации о выявленной реестровой ошибке (п.п. 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана)	1
2.9	в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований к подготовке межевого плана)	1
2.10	в разделе «Схема расположения земельных участков» МП не указаны границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах (п. 76 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.11	форма Акта согласования местоположения границ ЗУ не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (п. 85 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.12	не включается раздел «Акт согласования местоположения границ земельного участка» (далее – Акт согласования) в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ ЗУ или в результате кадастровых работ по образованию ЗУ уточнено местоположение границ смежных ЗУ (п. 82 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.13	в ТП, МП отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 28 Требований к подготовке межевого плана, п. 25 Требований к подготовке технического плана)	0
2.14	количество Актов согласования местоположения границ не соответствует количеству уточняемых ЗУ (п. 82 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.15	в Акте согласования отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (п.п. 83, 84, 86, 87 Требований к подготовке межевого плана)	1
2.16	в состав Приложения МП не включены: копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании; документы, определяющие местоположение границ образуемого ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ; документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы ЗУ (п.п. 22, 24, 25 Требований к подготовке межевого плана)	1

2.17	в МП отсутствуют сведения о смежных ЗУ и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный ЗУ (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой ЗУ в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных ЗУ, указанные в акте согласования местоположения границ ЗУ, противоречивы сведениям о смежных ЗУ, указанным в соответствующем разделе представленного МП (п.п. 60, 61 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.18	не приводится либо указывается не полный перечень ОН, расположенных в границах ЗУ, в отношении которого подготовлен МП, при наличии в ЕГРН сведений о таких ОН (п. 35 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.19	в МП не заполнен реквизит 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" при образовании ЗУ в результате перераспределения (п. 48 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.20	МП подготовлен на образование одного ЗУ путем перераспределения двух ЗУ (ст. 11.7 ЗК, п.п. 20, 27 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.21	в разделе «Чертеж земельного участка и их частей» МП существующая по сведениям ЕГРН характерная точка обозначена как вновь образованная точка (п. 43 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.22	в разделе "Исходные данные" МП не указаны сведения о частях исходных или уточняемых ЗУ при их наличии в ЕГРН (п. 36 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.23	при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (минимум 3 согласно п. 31 Требований к подготовке межевого плана, п. 28 Требований к подготовке технического плана)	1
2.24	в состав МП, подготовленного в результате кадастровых работ по образованию ЗУ путем раздела ЗУ, при котором исходный ЗУ сохраняется в измененных границах, не включен раздел "Сведения об измененных земельных участках" (п. 10 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.25	в состав Приложения не включаются документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п.п. 22, 25 Требований к подготовке межевого плана)	1
2.26	в МП указана средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), не соответствующая требованиям приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (п. 38 Требований к подготовке межевого плана, часть 13 статьи 22 Закона о регистрации)	0
2.27	в МП графа "Характеристика части" в реквизите "3" раздела "Сведения о частях земельного участка" в отношении образуемых частей ЗУ заполнена не в соответствии с актом органа государственной власти или органа местного самоуправления, договором, в том числе предварительных, вступивших в законную силу судебных актов (п. 66 Требований к подготовке межевого плана)	0
2.28	XML-документ схемы расположения ЗУ на КПП не соответствует действующей XML-схеме (п. 12 Приказа № 762)	0
2.29	УКЭП органа, подписавшего XML-документ схемы расположения ЗУ на КПП, не действительна на дату утверждения такой схемы (п. 12 Приказа № 762)	0
2.30	истек срок действия решения об утверждении схемы расположения ЗУ на КПП (п. 15 ст. 11.10 ЗК)	0

2.31	МП подготовлен на основании схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории, утвержденной актом органа местного самоуправления, не уполномоченного на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности ЗУ (ст. 11.10 ЗК, п. 22 Требований к подготовке межевого плана, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ)	0
2.32	ТП подготовлен на основании разрешения на ввод, выданного после 13.07.2015, в то время как такое разрешение является самостоятельным основанием для ГКУ и не является документом-основанием для подготовки ТП	0
2.33	отсутствует подтверждение, что законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого подано заявление, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в частях 8, 9, 10 статьи 24, части 5 статьи 71 Закона о регистрации (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт, выданный до 01.01.2013, разрешения на ввод (при подготовке технического плана помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015). При этом технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости (п. 20 Требований к подготовке технического плана)	1
2.34	в разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (п. 31 Требований к подготовке межевого плана, п. 19 Требований к подготовке технического плана)	0
2.35	проектная документация, на основании которой подготовлен ТП не отвечает требованиям ст. 48 ГрК (не утверждена застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации)	0
2.36	в составе ТП, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено частями 7, 9 статьи 70 Закона о регистрации	1
2.37	в разделе «Исходные данные» ТП отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (п. 28 Требований к подготовке технического плана)	1
2.38	в ТП не указан, либо допущена ошибка при указании типа контура ОКС (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований к подготовке технического плана)	1
2.39	в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено частью 14 статьи 24 Закона о регистрации (п. 11 Требований к подготовке технического плана)	1
2.40	не приводятся сведения о ЗУ либо указывается не полный перечень ЗУ, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.41	в ТП отсутствуют сведения о виде разрешенного использования ОКС (п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.42	координаты характерных точек контура ОКС, представлены в ТП в системе координат, отличной от используемой ОРП для ведения ЕГРН (п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.43	в ТП, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства не указаны проектируемое назначение ОКС (43 Требований к подготовке технического плана)	0

2.44	адрес ОН указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (п. 49 Требований к подготовке межевого плана, пп.7 п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.45	в ТП, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках ОН, указаны характеристики ОН, не содержащие новые значения (п. 40 Требований к подготовке технического плана)	0
2.46	контур ОКС, отображенный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в ТП, не соответствует разделам графической части технического плана (п. 40 Требований к подготовке технического плана)	0
2.47	в ТП указаны характеристики ОН (год ввода в эксплуатацию, наименование), однако документы подтверждающие данные характеристики не приложены к ТП (п. 20 Требований к подготовке технического плана)	0
2.48	в разделе "Приложения" ТП не указаны документы, приложенные к ТП (п. 67 Требований к подготовке технического плана)	0
2.49	сведения о характеристиках ОН (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанные в ТП не соответствуют таким сведениям, указанным в документах, на основании которых подготовлен ТП (п. 41 Требований к подготовке технического плана)	1
2.50	выявлены расхождения раздела «Позэтажный план» ТП с проектной документацией, на основании которой подготовлен такой ТП (п. 51 Требований к подготовке технического плана)	1
2.51	нарушения в оформлении графической части ТП в части несоответствия плана этажа, плана части этажа проектной документации, графической части технического паспорта, на основании которых подготовлен ТП (п. 51 Требований к подготовке технического плана)	1
2.52	выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» ТП, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного ЗУ и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в ТП координатам (п. 34, 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.53	адрес ОКС, указанный в ТП, не соответствует адресу ЗУ, в пределах которого он расположен. При этом в разделе «Заклучение кадастрового инженера» ТП не отражены указанные расхождения (п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.54	в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовых ЗУ возможно размещение только жилых строений, при этом в ТП отсутствуют сведения о том, что здание является жилым строением (в разделе «Заклучение кадастрового инженера» отсутствует указание сведений о назначении здания «жилое строение»)	0
2.55	в составе Приложений МП, ТП отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса ЗУ, ОКС, помещению (п. 49 Требований к подготовке межевого плана, пп.7 п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.56	в разделе «Заклучение кадастрового инженера» ТП, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (п. 50 Требований к подготовке технического плана)	1
2.57	специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют, указанным в Требованиях к подготовке технического плана (Приложение 2)	0

2.58	в ТП, подготовленном в связи с образование части, отсутствует документ, на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения, за исключением случая представления ТП объекта недвижимости для осуществления одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (п. 46 Требований к подготовке технического плана)	0
2.59	ТП помещения, подготовлен на основании акта приемочной комиссии, при этом проект перепланировки помещения, в составе ТП отсутствует (п.20 Требований к подготовке технического плана)	0
2.60	схема геодезических построений оформлена не в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (п. 53 Требований к подготовке технического плана)	0
2.61	в ТП не указан кадастровый номер здания, в пределах которого расположено помещение/машино-место (п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.62	МП, ТП подготовлен в связи с созданием (образованием) ОН, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте	0
2.63	площадь ОН, указанная в ТП определена не в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (пп. 13 п. 43 Требований к подготовке технического плана)	0
2.64	в составе Приложения Акта обследования, в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования ОН (п. 3, 9 Требований к подготовке акта обследования)	1
2.65	приложенные к МП, ТП электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочесть текст) (п. 22 Требований к подготовке межевого плана, п. 21 Требований к подготовке технического плана)	0
2.66	в Акте обследования не указаны сведения о виде ОН и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на ОН (п. 6 Требований к подготовке акта обследования)	0
2.67	в Акте обследования отсутствует заключение кадастрового инженера о прекращении существования ОН (п. 10 Требований к подготовке акта обследования)	0
2.68	неверно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки)	0
3	Декларация к ТП:	
3.1	в составе Приложения отсутствуют правоудостоверяющие документы на ЗУ, на котором находится ОКС (п. 24 Приложения 4 Требований к подготовке технического плана)	0
3.2	не указаны сведения о правообладателе ОН (п. 22, 23 Приложения 4 Требований к подготовке технического плана)	0
3.3	подготовлена после 01.01.2017 в соответствии с формой, утвержденной приказом Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 № 628, который утратил силу с 01.01.2017 (Приложение 4 Требования к подготовке технического плана)	0

4	Представлено заявление о ГКУ/ГРП с ТП в отношении нежилого помещения расположенного в жилом доме, что противоречит части 7 статьи 41 Закона о регистрации	0
В случае, выявления иных (не указанных в таблице причин) необходимо дополнить прилагаемую таблицу		
5		
...		

Перечень сокращений:

ОКС – здание, сооружение, объект незавершенного строительства

ЗУ – земельный участок;

КПТ – кадастровый план территории;

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;

ОН – объект недвижимости;

МП- межевой план;

ТП - технический план;

ГКУ – государственный кадастровый учет;

ГРП – государственная регистрация права;

Закон о регистрации – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

СНИЛС -

страховой номер индивидуального лицевого счета

ОРП – орган регистрации права;

УКЭП – усиленная квалифицированная электронная подпись;

ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

ГрК – Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Приказ № 920 - Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 ""Об утверждении форм заявления ..."";

Приказ № 762 – Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 ""Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории ..."";

Приказ № 540 – Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 ""Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"";

Требования к подготовке межевого плана – Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 ""Об утверждении формы и состава сведений межевого плана (МП), требований к его подготовке"";

Требований к подготовке технического плана – Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 "Об утверждении формы технического плана (ТП) и требований к его подготовке"";

Требований к подготовке акта обследования – Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 ""Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке"";

Декларация – декларация об объекте недвижимости, предусмотренная Приложением № 4 Требованиям к подготовке технического плана.