

Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, представляемых в том числе посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» за III квартал 2018 года

| Документ | Содержание ошибки | Ссылка на соответствующие положения Закона о недвижимости, требований |
|-------------------------|---|---|
| | Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования | |
| Межевой план | Межевой план подготовлен на образование одного земельного участка путем перераспределения двух земельных участков | ст. 11.7 Земельного кодекса РФ, п. 20, п. 27 Требований № 921 |
| | Представлено заявление о государственном кадастровом учете изменений в части описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, связанные с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, соответствуют установленным на основании Закона №218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков | часть 1 статьи 43 Закона №218-ФЗ |
| | В межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанным в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Границы смежного участка не установлены. | ч. 3 ст. 39 221-ФЗ, п.п. 83, 84, 86, 87 Требований № 921 |
| | В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН | п. 35 Требований № 921 |
| | В разделе «Исходные данные» межевого плана не указываются сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков при их наличии в ЕГРН | п. 36 Требований № 921 |
| | Не верно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки) | п. 37 Требований № 921 |
| | Неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый земельный участок | п. 48 Требований № 921 |
| | В межевом плане не заполнен реквизит 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» при образовании земельного участка в результате перераспределения | п.48 Требований № 921 |
| | Вид разрешенного использования не соответствует распорядительному акту, на основании которого формируется земельный участок | п. 51 Требований № 921 |
| | В межевом плане 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 № 921 |
| | В межевом плане отсутствуют сведения о смежных земельных участках и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой земельный участок в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных земельных участках, указанные в акте согласования местоположения границ земельного участка, противоречивы сведениям о смежных земельных участках, указанным в соответствующем разделе представленного межевого плана | п.п. 60, 61 Требований № 921 |
| | В межевом плане отсутствуют сведения о части земельного участка, формируемой распорядительным актом при образовании земельного участка или отсутствуют сведения об обременениях, существующих у исходного земельного участка, при этом в отношении образуемых земельных участков соответствующие части не сформированы | пп. 63-66 Требований № 921 |
| | В межевом плане графа «Характеристика части» в реквизите «З» раздела «Сведения о частях земельного участка» в отношении образуемых частей земельных участков 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 № 921 |
| | В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста отсутствует обоснование разрыва уточняемого земельного участка с земельными участками расположенными по адресам | п. 69 Требований № 921 |
| | Документ, используемый при уточнении местоположения границы земельного участка, не подтверждает местоположение таких границ | п. 70 Требований № 921 |
| | В графической части межевого плане не отображены границы всех земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению. | п. 73 Требований № 921 |
| | В составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка | п.п. 82, 85 Требований № 921 |
| | Форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незаверенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова | п. 85 Требований № 921 |
| | Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования | |
| Технический план | В составе технического плана, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено ч.7.9 ст. 70 Закона №218-ФЗ | п. 20 Требований № 953 |
| | В акте обследования в составе приложения, в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования объекта недвижимости | п. 3, 9 Требований № 861 |
| | В техническом плане зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено ч.14 ст.24 Закона №218-ФЗ | п. 11 Требований № 953 |
| | В техническом плане отсутствуют документы, на основании которых подготовлен соответствующий технический план | п. 20 Требований № 953 |
| | Технический план подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение, что законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости, для учетно-регистрационных действий которого подано заявление с техническим планом, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов указанных в ч. 8, 9,10 статьи 24, ч.5 статьи 71 Закона №218-ФЗ (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) | п. 20 Требований № 953 |
| | Выявлены расхождения в характеристиках объекта недвижимости (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в техническом плане и документах, на основании которых подготовлен такой технический план | п. 41 Требований №953 |
| | В техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны не все земельные участки в пределах которых располагается ОКС | п. 43 Требований № 953 |
| | В техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом квартале или земельном участке в пределах которых располагается ОКС | п. 43 Требований № 953 |
| | Выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах земельного участка, указанных в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного земельного участка и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в техническом плане координатам | п. 34, 43 Требований № 953 |

| | | |
|---|---|---|
| | Выявлены нарушения в оформлении графической части технического плана в (несоответствия плана этажа, плана части этажа проектной документации, графической части технического паспорта, на основании которых подготовлен технический план) | п. 51 Требований № 953 |
| Межевой план, технический план, акт обследования | Технические ошибки | |
| | Кадастровые номера объекта недвижимости, указаны в XML файле межевого плана, технического плана с ошибками | |
| | Межевой/технический планы/акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных | п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, 11 Требований № 861 |
| | XML файл межевого плана, технического плана ранее был представлен с другим заявлением | п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953 |

Перечень сокращений:

ОКС – здание, сооружение, объект незавершенного строительства;

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;

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

Закон 221-ФЗ - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

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

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

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

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

Требования № 861 – 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 Требований № 953.