

Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и
технических планов, актов обследования
(IV квартал 2019 г.)

№ п/п	Содержание ошибки	Примечание
1	XML-файл межевого плана, технического плана был представлен ранее с другим заявлением.	GUID (имя XML- файла межевого плана (технического плана))- уникальный набор символов. При повторной подаче межевого плана (технического плана) в орган кадастрового учета необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения межевого плана (технического плана) не изменялись (п. 4.8 Приложения Приказу Росреестра от 10.07.2015 г. №П/367 (в редакции Приказа Росреестра от 06.04.2016 г. №П/0159), п. 4 Приложения к Приказу Росреестра от 25.06.2015 г. №П/338 (в ред. Приказа Росреестра от 13.10.2015 №П/535)).
2	XML- файл межевого плана содержит ошибку в отношении кадастрового номера объекта недвижимости.	
3	В разделе «Сведения об образуемых земельных участках» неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок (далее – ЗУ).	В графах «2» и «3» реквизита 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указываются сведения об источниках образования ЗУ соответственно: кадастровые номера исходных ЗУ и их площадь, номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых ЗУ при образовании ЗУ путем перераспределения ЗУ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.48 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
4	В реквизите 4 раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана, не указаны все сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре	В данном реквизите указываются: 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии); 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);

	лиц, осуществляющих кадастровую деятельность).	<p>4) контактный телефон;</p> <p>5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;</p> <p>6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;</p> <p>7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;</p> <p>8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;</p> <p>9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) (п. 30 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921)</p>
5	В межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, В устанавливающих такие размеры.	Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» (п.52 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
6	Категория земель и (или) вид разрешенного использования ЗУ, указанные в межевом плане, не соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в межевом плане.	Сведения о категории земель образуемого ЗУ в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного ЗУ. Сведения о категории земель ЗУ, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного ЗУ к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав Приложения). Вид (виды) разрешенного использования образуемых ЗУ должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

		Реквизиты документа, на основании которого в межевой план внесены сведения о виде (видах) разрешенного использования земельного участка, указываются в реквизите 1 раздела «Исходные данные» (пп. 50, 51 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
7	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 ЗУ.	Сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение (п. 55 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
8	В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана 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 межевом плане информации о выявленной реестровой ошибке.	В случае, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков фрагмент описания местоположения границы таких объектов с правильными значениями координат характерных точек). В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка (п.п. 13, 69, 70 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
9	В графической части межевого плана не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению.	Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков. Если в результате выполнения кадастровых работ при подготовке межевого плана

		<p>уточнено местоположение границ и (или) площади земельного участка, в разделах «Схема расположения земельных участков» и «Чертеж земельных участков и их частей» отображаются границы всех земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).</p>
10	<p>В межевом плане отсутствует раздел «Акт согласования местоположения границ земельного участка» 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.</p>	<p>В случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования (п. 82 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).</p>
11	<p>В межевом плане отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.</p>	<p>В случае внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице, в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим ГКУ и (или) ГРП в целях предоставления государственной услуги (п.29 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).</p>
12	<p>В межевом плане не приводится либо указывается не полный перечень объектов недвижимости, расположенных в границах ЗУ, в отношении которого подготовлен межевой план,</p>	<p>При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные»,</p>

	<p>при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.</p>	<p>строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 35 Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).</p>
<p>13</p>	<p>В состав Приложения к межевому плану не включаются документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, а также документы, предусмотренные п. 24 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ.</p>	<p>Для подготовки межевого <u>плана</u> используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Копии таких документов включаются в состав Приложения.</p> <p>В состав Приложений включаются документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастре порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка; - копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона о кадастре, - копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании; - оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границ земельного участка (при наличии таких возражений); - документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границ земельного участка, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии возражений о местоположении границ земельного участка или если имел

		место соответствующий земельный спор) (пп. 22, 24, 25 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
14	В составе ТП, подготовленного после вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении индивидуального жилищного строительства отсутствуют уведомления, предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации.	Технический план объекта индивидуального жилищного строительства подготавливается на основании указанной в ч. 11 Закона о регистрации декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства и являются его неотъемлемой частью (ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации).
15	В ТП отсутствуют сведения о ЗУ либо указан не полный перечень ЗУ, в пределах которых располагается объект капитального строительства (далее – ОКС).	В раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана включается кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором (которых), под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (подп. 4, 5 п. 43 приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).
16	Адрес объекта недвижимости указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (ФИАС)	Сведения об адресе земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносятся в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра (пп. 7 п. 43 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. №953).

17	<p>Контур ОКС, образуемый в соответствии с указанными в техническом плане координатами, не соответствует разделам графической части технического плана</p>	<p>В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером.</p> <p>Проекции наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на Чертеже, Схеме специальными условными знаками (п. 34 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. №953).</p>
18	<p>Характеристики объекта недвижимости, указанные в ТП, не подтверждаются документами, на основании которых они внесены в ТП.</p>	<p>Разделы технического плана «Характеристики объекта недвижимости», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», за исключением сведений о площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения, заполняются в соответствии с документами, указанными в п. 20 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г. (п. 41 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).</p>
19	<p>Графическая часть технического плана не соответствует графической части документов, на основании которых подготовлен технический план.</p>	<p>В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные».</p> <p>Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (п. 51 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).</p>
20	<p>Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в</p>	

	<p>техническом плане, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком ОН).</p>	
21	<p>В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ.</p>	<p>В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований, и площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона о регистрации, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав Приложения (п. 50 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г.).</p>
22	<p>Сведения о координатах ОН заполнены неверно (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки).</p>	
23	<p>Специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют, указанным в Требованиях к подготовке технического плана.</p>	<p>Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением (п. 52 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г.).</p>