

Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории, подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402 часто встречающееся нарушение*
1	2	3
1	XML-документ (архив) МП, ТП, Акта обследования, приложенного к заявлению, не проходящего автоматическую проверку в АИС ГКН по причине:	
1.1	тип ТП не соответствует виду заявления (разделы XML-документа ТП заполнены, в связи с изменением сведений об ОН, а представлено заявление о постановке на ГКУ)	0
1.2	XML файл МП, ТП отсутствует в корне архива	1
1.3	XML файл МП, ТП ранее был представлен с другим заявлением	1
1.4	кадастровые номера ОН, указаны в XML файле МП, ТП с ошибками	0
2	МП, ТП, Акт обследования не соответствуют предъявляемым к ним требованиям, в частности:	
2.1	отсутствие всех сведений о кадастровом инженерере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Требований № 921, п. 26 Требований № 953, п. 8 Требований № 861)	0
2.2	в ТП, МП, Акте обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 28 Требований № 921, п. 25 Требований № 953)	0
2.3	при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (минимум 3 согласно п. 31 Требований № 921, п. 28 Требований № 953)	0
2.4	в разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (п. 31 Требований № 921, п. 19 Требований № 953)	0
2.5	адрес объекта недвижимости внесен в ТП, МП не структурировано, не в соответствии со сведениями ФИАС (п. 7 п. 43 Требований № 953, п. 49 Требований № 921)	1
2.6	в составе приложений отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, ОКС (п. 49 Требований № 921, п. 7 п. 43 Требований № 953)	1
2.7	приложенные к МП, ТП электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочесть текст) (п. 22 Требований № 921, п. 21 Требований № 953)	0
2.8	МП, ТП, Акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 11 Требований № 861)	1

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402 часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.9	не верно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки)	0
2.10	неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый ЗУ (п. 48 Требований № 921)	0
2.11	в МП не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921)	1
2.12	категория земель и(или) вид разрешенного использования, указанные в МП образуемого ЗУ, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы подтверждающие изменение, указанных сведений отсутствуют в МП (п.п. 50, 51 Требований № 921)	1
2.13	вид разрешенного использования, указанный в МП, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п. 51 Требований № 921)	0
2.14	вид разрешенного использования, указанный в МП, образуемого ЗУ, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом № 540	0
2.15	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 № 921)	1
2.16	в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ (при первичном уточнении) или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке, или при наличии в соответствующем разделе межевого плана сведений о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, не указаны реквизиты документов, устанавливающих такие предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка. (п.п. 13, 69, 70 Требований № 921)	1
2.17	в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921)	0
2.18	в разделе «Схема расположения земельных участков» не указаны границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах, а также отсутствуют сведения о смежных земельных участках (п.п. 75, 76 Требований № 921)	0

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402
		часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.19	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 (<i>п. 85 Требований № 921</i>)	1
2.20	в составе МП отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ ЗУ (<i>п.п. 82, 85 Требований № 921</i>)	1
2.21	количество Актов согласования местоположения границ не соответствует количеству уточняемых ЗУ (<i>п.24 Требований № 921</i>)	0
2.22	в МП отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастровой деятельности). Границы смежного участка не установлены. (<i>39-ЕЗ, п.п. 83, 84, 86, 87 Требований № 921</i>)	1
2.23	в состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (<i>п.п. 22, 24, 25 Требований № 921</i>)	0
2.24	в МП 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 (<i>п.п. 60, 61 Требований № 921</i>)	0
2.25	в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН (<i>п. 35 Требований № 921</i>)	1
2.26	в МП не заполнен реквизит 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" при образовании ЗУ в результате перераспределения (<i>п. 48 Требований № 921</i>)	0
2.27	МП подготовлен на образование одного земельного участка путем перераспределения двух земельных участков (<i>ст. 11.7 Земельного кодекса РФ, п. 20, п. 27 Требований № 921</i>)	0
2.28	в разделе «Чертеж земельного участка и их частей» существующая характерная точка обозначена как вновь образованная точка (<i>п. 43 Требований № 921</i>)	0

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402 часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.29	в разделе "Исходные данные" МП не указываются сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков при их наличии в ЕГРН (п. 36 <i>Требований № 921</i>)	0
2.30	в состав МП, подготовленного в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем раздела земельного участка, при котором исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, не включается раздел "Сведения об измененных земельных участках" (п. 10 <i>Требований № 921</i>)	0
2.31	при подготовки МП не использован проект перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения; не включена в состав Приложения МП копию фрагмента графического изображения из проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения, содержащего сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п. п. 22, 25 <i>Требований № 921</i>)	0
2.32	в МП указана средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м не соответствующая требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (п. 38 <i>Требований № 921, 13-22 ЕЗ, Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90</i>)	0
2.33	в МП графа "Характеристика части" в реквизите "3" 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 <i>Требований № 921</i>)	0
2.34	XML-документ схемы расположения ЗУ на КПП не соответствует действующей XML-схеме (п. 12 <i>Приказа № 762</i>)	0
2.35	УКЭП органа, подписавшего XML-документ схемы расположения ЗУ на КПП, не действительна на дату утверждения такой схемы (п. 12 <i>Приказа № 762</i>)	0
2.36	истек срок действия решения об утверждении схемы расположения ЗУ на КПП (15-11.10 ЗК)	0
2.37	МП подготовлен на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной актом органа местного самоуправления, не уполномоченного на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков (ст. 11.10 <i>Земельного кодекса РФ, п. 22 Требованиям № 921, Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ</i>)	0
2.38	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	1

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402 часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.39	ТП подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение, что законодательством Российской Федерации в отношении ОН, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с ТП, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов указанных в 8, 9, 10-24, 5-71 ЕЗ (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт выданный до 01.01.2013, разрешения на ввод (при подготовке ТП помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015)	1
2.40	проектная документация, на основании которой подготовлен ТП не отвечает требованиям ст. 48 ГрК (не утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации)	0
2.41	в составе ТП, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено 7, 9-70 ЕЗ	1
2.42	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 № 953)	0
2.43	в ТП не указан, либо допущена ошибка при указании типа контура ОКС (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований № 953)	0
2.44	в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено 14-24 ЕЗ (п. 11 Требований № 953)	1
2.45	в ТП отсутствуют сведения о ЗУ, либо указаны не все ЗУ в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953)	1
2.46	в ТП отсутствуют сведения о виде разрешенного использования ОКС (п. 43 Требований № 953)	1
2.47	координаты характерных точек контура ОКС, представлены в ТП в системе координат, отличной от используемой ОРП для ведения ЕГРН (п. 43 Требований № 953)	1
2.48	в ТП отсутствуют сведения о кадастровом квартале или ЗУ в пределах которых располагается ОКС (43 Требований № 953)	0
2.49	в ТП, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства не указаны проектируемое назначение ОКС (43 Требований № 953)	0
2.50	в ТП, подготовленном в связи внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках ОН, указаны характеристики ОН не содержащие новые значения, таким образом, включение таких сведений в ТП не требуется (п. 40 Требований №953)	0
2.51	контур ОКС, отображенный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в ТП, не соответствует разделам графической части технического плана (п. 40 Требований № 953)	0

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402
		часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.52	в ТП указаны характеристики ОН (год ввода в эксплуатацию, наименование), однако документы подтверждающие данные характеристики не приложены к ТП (п. 20 Требований № 953)	1
2.53	в разделе «Приложения» ТП не указаны документы, приложенные к ТП (п. 67 Требований № 953)	1
2.54	выявлены расхождения в характеристиках ОН (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в ТП и документах, на основании которых подготовлен такой ТП (п. 41 Требований №953)	1
2.55	выявлены расхождения раздела «Позэтажный план» ТП с проектной документацией, на основании которой подготовлен такой ТП (п. 51 Требований № 953)	1
2.56	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 № 953)	0
2.57	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 № 953)	0
2.58	адрес ОКС, указанный в ТП, не соответствует адресу ЗУ, в пределах которого он расположен. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП не отражены, указанные расхождения (п. 43 Требований №953)	1
2.59	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 «Заключение кадастрового инженера» отсутствует указание сведений о назначении здания «жилое строение»)	0
2.60	в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (п. 50 Требований № 953)	0
2.61	специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют, указанным в Требованиях № 953 (Приложение 2)	0
2.62	в ТП, подготовленном в связи с образование части, отсутствует документ, на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (п. 46 Требований № 953)	0
2.63	ТП помещения, подготовлен на основании акта приемочной комиссии, при этом проект перепланировки помещения, в составе ТП отсутствует (п.20 Требований № 953)	0

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402
		часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.64	в разделе ТП "Общие сведения о кадастровых работах" неверно указаны виды выполненных кадастровых работ (п. 24 Требований № 953)	0
2.65	схема геодезических построений оформлена не в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (п. 53 Требований № 953)	0
2.66	отсутствие в ТП сведений о здании, в котором расположено помещение/машино-место (п. 43 Требований № 953)	0
2.67	ТП подготовлен в связи с созданием объекта недвижимости, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте (п. 24 Требований № 953)	0
2.68	в ТП неверно определена площадь объектов недвижимости (определение площади не соответствует требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90) (пп. 13 п. 43 Требований № 953)	1
2.69	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)	0
2.70	в Акте обследования не указаны сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости (п. 6 Требований № 861)	1
2.71	в Акте обследования отсутствует заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости (п. 10 Требований № 861)	0
3	Декларация к ТП:	
3.1	в составе приложений к Декларации, на основании которой подготовлен ТП, отсутствуют правоудостоверяющие документы на земельный участок, на котором находится ОКС (п. 24 Приложения 4 Требований № 953)	0
3.2	в Декларации не указаны сведения о правообладателе (п. 22, 23 Приложения 4 Требований № 953)	0
3.3	декларация ОН подготовлена после 01.01.2017 в соответствии с формой, утвержденной приказом Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 г. № 628, который утратил силу с 01.01.2017 (Приложения 4 Требований № 953)	1
4	Представлено заявление о ГКУ/ГРП с ТП, в отношении нежилого помещения расположенного в жилом доме, что противоречит нормам 7-41 ЕЗ	0
В случае, выявления иных (не указанных в таблице причин) необходимо дополнить прилагаемую таблицу		
5	XML-документ МП к заявлению, не проходит автоматическую проверку в АИС ГКН по причине: Объект данного типа не найден в БД среди актуальных сведений.	1

№ п/п	Нарушения	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Белгородской области Смелая Е.П. IP 2449, Полякова М.Н. IP 2402
		часто встречающееся нарушение*
1	2	3
6	XML-документ МП, приложенного к заявлению, не проходит автоматическую проверку в АИС ГКН по причине: Состав межевого плана не соответствует виду заявления. Должна присутствовать ветка MP/Package/FormParcels (МП подготовлен на уточнение границ, заявление подано на постановку).	1
7	С заявлением представлен межевой план, подготовленный с использованием неактуальной XML-схемы	1
8	Дата ЭЦП технического плана не соответствует дате подготовки технического плана, представленного для получения разрешения на ввод	1

Перечень сокращений наименований нормативно-правовых актов

ОКС – здание, сооружение, объект незавершенного строительства;

ЗУ – земельный участок;

КПТ – кадастровый план территории;

ОН – объект недвижимости;

ГКУ – государственный кадастровый учет;

ГРП – государственная регистрация права;

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

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

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

Требований № 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 Требованиям № 953.

*Примечание:

таблица заполняется путем проставления знака:

"1" - в случае, если нарушение встречается часто;

"0" - в случае, если нарушение встречается редко или не встречается