

Типовые 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
1	2
1	Технические ошибки:
1.1	тип МП, ТП не соответствует виду заявления (разделы XML-документа МП, ТП заполнены, в связи с изменением сведений об ОН, а представлено заявление о постановке на ГКУ)
1.2	XML файл МП, ТП ранее был представлен с другим заявлением
1.3	кадастровые номера ОН, указаны в XML файле МП, ТП с ошибками
1.4	XML файл МП, ТП отсутствует в корне архива
1.5	не верно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки)
2	Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:
2.1	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)
2.2	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 (пп. 50, 51 Требований № 921)
2.3	вид разрешенного использования, указанный в МП, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п. 51 Требований № 921)
2.4	вид разрешенного использования, указанный в МП, образуемого ЗУ, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом № 540
2.5	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)

№ п/п	Нарушения
1	2
2.6	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)
2.7	в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921)
2.8	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)
2.9	в составе МП отсутствует Акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ ЗУ (п.п. 82, 85 Требований № 921)
2.10	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. (39-ЕЗ, п.п. 83, 84, 86, 87 Требований № 921)
2.11	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 (п.п. 22, 24, 25 Требований № 921)
2.12	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 (п.п. 60, 61 Требований № 921)
2.13	в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН (п. 35 Требований № 921)
2.14	в МП не заполнен реквизит 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" при образовании ЗУ в результате перераспределения (п.48 Требований № 921)
2.15	МП подготовлен на образование одного земельного участка путем перераспределения двух земельных участков (ст. 11.7 Земельного кодекса РФ, п. 20, п. 27 Требований № 921)

№ п/п	Нарушения
1	2
2.16	в разделе "Исходные данные" МП не указываются сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков при их наличии в ЕГРН (<i>п. 36 Требований № 921</i>)
2.17	при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (<i>минимум 3 согласно п. 31 Требований № 921, п. 28 Требований № 953</i>)
2.18	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" (<i>п. 10 Требований № 921</i>)
2.19	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 (<i>п. п. 22, 25 Требований № 921</i>)
2.20	в МП указана средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м не соответствующая требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (<i>п. 38 Требований № 921, 13-22 ЕЗ, Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90</i>)
2.21	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 (<i>п. 66 Требований № 921</i>)
2.22	истек срок действия решения об утверждении схемы расположения ЗУ на КПТ (15-11.10 ЗК)
2.23	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 (<i>ст. 11.10 Земельного кодекса РФ, п. 22 Требований № 921, Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ</i>)
2.24	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)
2.25	в разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (<i>п. 31 Требований № 921, п. 19 Требований № 953</i>)
2.26	в составе ТП, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено 7, 9-70 ЕЗ

№ п/п	Нарушения
1	2
2.27	в разделе «Исходные данные» МП, ТП отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (п. 28 Требований № 953, п. 32 Требований № 921)
2.28	в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено 14-24 ЕЗ (п. 11 Требований № 953)
2.29	в ТП отсутствуют сведения о ЗУ, либо указаны не все ЗУ в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953)
2.30	координаты характерных точек контура ОКС, представлены в ТП в системе координат, отличной от используемой ОРП для ведения ЕГРН (п. 43 Требований № 953)
2.31	в ТП отсутствуют сведения о кадастровом квартале или ЗУ в пределах которых располагается ОКС (43 Требований № 953)
2.32	адрес объекта недвижимости внесен в ТП, МП не структурировано, не в соответствии со сведениями ФИАС (пп. 7 п. 43 Требований № 953, п. 49 Требований № 921)
2.33	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)
2.34	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)
2.35	в ТП указаны характеристики ОН (год ввода в эксплуатацию, наименование), однако документы подтверждающие данные характеристики не приложены к ТП (п. 20 Требований № 953)
2.36	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)
2.37	выявлены расхождения раздела «Поэтажный план» ТП с проектной документацией, на основании которой подготовлен такой ТП (п. 51 Требований № 953)
2.38	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)
2.39	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)
2.40	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)

№ п/п	Нарушения
1	2
2.41	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»)
2.42	в составе приложений отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, ОКС (п. 49 Требований № 921, пп. 7 п. 43 Требований № 953)
2.43	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)
2.44	ТП помещения, подготовлен на основании акта приемочной комиссии, при этом проект перепланировки помещения, в составе ТП отсутствует (п. 20 Требований № 953)
2.45	схема геодезических построений оформлена не в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (п. 53 Требований № 953)
2.46	ТП подготовлен в связи с созданием объекта недвижимости, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте (п. 24 Требований № 953)
2.47	в Декларации не указаны сведения о правообладателе (п. 22, 23 Приложения 4 Требований № 953)
2.48	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)
2.49	МП, ТП, Акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 11 Требований № 861)
2.50	в ТП, МП, Акте обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 28 Требований № 921, п. 25 Требований № 953)