

**Анализ типичных ошибок, допускаемых в документах,
предоставляемых для кадастрового учета объектов недвижимости**

Содержание ошибки	Норма в соответствии с законодательством
Ошибки, допущенные при подготовке межевых планов	
<p>В межевом плане отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные в пределах данного ЗУ, при наличии сведений о таких ОН в ЕГРН, что нарушает п. 35 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 921 от 08.12.2015 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана).</p>	<p>В соответствии с п. 35 Требований к подготовке межевого плана <i>при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном ЗУ зданий, сооружений, ОНС, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ», строке «3» раздела «Сведения об измененных ЗУ», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых ЗУ» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, ОНС, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.</i></p>
<p>Категория земель и (или) вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанные в межевом плане, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане, что не соответствует п. 50, п. 51 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>Согласно п. 50 Требований к подготовке межевого плана <i>сведения о категории земель образуемого ЗУ в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» 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).</i></p> <p>В соответствии с п. 51 Требований к подготовке межевого плана <i>сведения о виде разрешенного использования указываются в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта</i></p>

	<p><i>органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование ЗУ, в том числе на основании решения о предварительном согласовании предоставления ЗУ, решения об утверждении схемы расположения ЗУ или ЗУ на кадастровом плане территории (копия акта, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования ЗУ внесены в межевой план, включается в состав Приложения).</i></p>
<p>В разделе «Исходные данные» (Input_Data) межевого плана, подготовленного в целях уточнения местоположения границ ЗУ (далее - ЗУ) с кадастровым номером __, отсутствуют реквизиты документа, из сведений которого определяется их местоположение: документ, подтверждающий право на ЗУ, или при отсутствии такого документа – сведения, содержащиеся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании, предусмотренные ч. 10 ст. 22 Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), что противоречит п. 70 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>В соответствии с п. 70 Требований к подготовке межевого плана выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы ЗУ осуществляется на основании документов, перечисленных в ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ (документа, подтверждающего право на ЗУ, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании). В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные». В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ ЗУ их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.</p> <p><i>При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ ЗУ, местоположение уточняемых границ ЗУ определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ ЗУ на местности пятнадцать и более лет.</i></p> <p><i>При этом наименование и реквизиты таких документов</i></p>

	<p><i>приводятся в разделе «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ.</i></p>
<p>Адрес ЗУ внесен в межевой план неструктурированно, не в соответствии со сведениями ФИАС/в составе Приложения межевого плана отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, при этом указан адрес, а не описание местоположения, что нарушает п. 49 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p><i>Согласно п. 49 Требований к подготовке межевого плана сведения об адресе ЗУ вносятся в реквизит «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» в структурированном виде в соответствии с ФИАС на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса ЗУ, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов», адрес ЗУ указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов ОН.</i></p> <p><i>При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса ЗУ заполняется строка «Местоположение ЗУ» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение ЗУ с указанием: слов «РФ», наименования субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).</i></p>
<p>В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению</p>	<p><i>Согласно п. 13 Требований к подготовке межевого плана раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:</i></p> <p><i>1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении ранее установленных границ ЗУ, в том числе смежных ЗУ, в отношении которых осуществляются кадастровые работы;</i></p>

выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке, что нарушает п.п. 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана.

2) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления ГКУ образованных ЗУ или ГКУ в связи изменением основных сведений ЕГРН о ЗУ;

3) в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ ЗУ;

4) в иных случаях, в том числе если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых ЗУ).

В соответствии с п. 69 Требований к подготовке межевого плана раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста. В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных ЗУ, 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).

Согласно п. 70 Требований к подготовке межевого плана в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ, содержащее, например: описание

	<p><i>конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы ЗУ (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания); сведения, обосновывающие существование границы ЗУ на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы ЗУ).</i></p>
<p>В составе межевого плана отсутствует Акт согласования местоположения границ ЗУ, либо не согласована одна из границ ЗУ, что нарушает п.п. 82, 85 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p><i>В соответствии с п. 82 Требований к подготовке межевого плана в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ ЗУ (ЗУ) или в результате кадастровых работ по образованию ЗУ уточнено местоположение границ смежных ЗУ, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования.</i></p> <p><i>В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных ЗУ количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых ЗУ.</i></p> <p><i>Согласно п. 85 Требований к подготовке межевого плана в акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем ЗУ, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования. Обозначение характерных точек границы такого ЗУ указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1). В указанном случае графа «Кадастровый номер смежного ЗУ» Акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.</i></p>
<p>При нанесении координат из раздела «Сведения об образуемых ЗУ» (либо «Сведения об уточняемых ЗУ») межевого плана вновь образуемая граница ___ (при необходимости указать номер контура) ЗУ с кадастровым номером 56:XX:XXXXXXX:X</p>	<p><i>В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы ЗУ, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено</i></p>

<p>пересекает границу(ы) ЗУ с кадастровым номером 56:XX:XXXXXXX:X и местоположением: ____, прошедшего процедуру ГКУ ранее.</p>	<p><i>заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой ЗУ является преобразуемым ОН).</i></p>
<p>Имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленном заявителем межевом плане, и сведениями ЕГРН о таком ОН (например:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при нанесении координат из представленного межевого плана вновь образуемый ЗУ :ЗУ1/ЗУ с кадастровым номером ____, располагается в кадастровом квартале 56:XX:XXXX001, что противоречит сведениям реквизита CadastralBlock межевого плана (56:XX:XXXX002); - при нанесении координат из представленного межевого плана границы образуемых ЗУ не соответствуют сведениям ЕГРН о границах исходного ЗУ с кадастровым номером 56:XX:XXXXXXX:X; и т.д. 	<p><i>В соответствии с п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком ОН (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком ОН).</i></p>
<p>Ошибки, допущенные при подготовке технических планов</p>	
<p>В составе технического плана, подготовленного в отношении ОНС, ИЖС, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено ч. 7 ст. 70, ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об ОН, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к подготовке технического плана).</p>	<p><i>В соответствии с ч. 7 ст. 70 Закона № 218-ФЗ до 01.03.2018 основаниями для ГКУ и (или) государственной регистрации прав на объект ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, предназначенном для ИЖС, или на объект ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном ЗУ), являются только технический план указанных объектов ИЖС и правоустанавливающий документ на ЗУ, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на ЗУ, на котором расположены указанные объекты ИЖС. В данном случае сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении такого ОН на ЗУ, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких ОН (при ее наличии) либо</i></p>

	<p>декларации об ОН, предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).</p> <p>Согласно ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ сведения об ОНС, за исключением сведений о местоположении такого ОН на ЗУ, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство ОН и проектной документации такого ОН.</p>
<p>Представленный технический план подготовлен на основании декларации об ОН от чч.мм.гггг, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством РФ в отношении ОН, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с техническим планом, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в ч.ч. 8-10 ст. 24, ч. 5 ст. 71 Закона № 218-ФЗ (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на ввод (при подготовке ТП помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015).</p>	<p>В соответствии с п. 8 ст. 24 Закона № 218-ФЗ сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких ОН на ЗУ и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких ОН.</p> <p>Если законодательством РФ в отношении ОН (за исключением единого недвижимого комплекса) <u>не предусмотрены</u> подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 ст. 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем ОН. В отношении созданного ОН декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой ОН, а в отношении бесхозяйного ОН - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой ОН. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.</p> <p>Согласно ч. 5 ст. 71 Закона № 218-ФЗ в случае, если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана ОН, сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте (за исключением сведений о местоположении здания, сооружения на ЗУ, об их площади, о площади застройки, сведений о</p>

	<p><i>площади и местоположении помещения или машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.</i></p>
<p>Адрес ОН внесен в технический план неструктурированно, не в соответствии со сведениями ФИАС/в составе Приложения технического плана отсутствует документ о присвоении адреса ОН, при этом указан адрес, а не описание местоположения, что нарушает пп. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p>В соответствии с пп. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана <i>адрес здания, сооружения, помещения, ОНС в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса здания, сооружения, помещения, объекта не завершено строительства, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», адрес здания, сооружения, помещения, ОНС вносится в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов ОН.</i></p> <p><i>При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, ОНС, а также в отношении машино-места, заполняется строка «Местоположение ОН», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, ОНС с указанием: слов «РФ», наименования субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований.</i></p>
<p>В техническом плане отсутствуют (неверно указаны) сведения о кадастровом квартале или ЗУ, в пределах</p>	<p>В соответствии с пп. 4, 5 п. 43 Требований к подготовке технического плана <i>в раздел «Характеристики ОН» включаются</i></p>

<p>которого (которых) располагается ОКС, что нарушает пп. 4, 5 п. 43 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p><i>следующие сведения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - кадастровый (-ые) номер (-а) ЗУ, на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, ОНС, ЕНК; - номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен ОН.
<p>В техническом плане, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках ОН, указаны характеристики ОН не содержащие новые значения, что нарушает п. 42 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p>Согласно п. 42 Требований к подготовке технического плана в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об ОН, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики ОН», содержащие новые значения соответствующих характеристик ОН, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением сведений, содержащихся в под. 1, 2, 3 п. 43 Требований к подготовке технического плана, а именно: вид ОН, в отношении которого подготавливается технический плана; кадастровый номер ОН, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком ОН, в том числе в связи с исправлением ошибки; ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством РФ порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). Если ОН ранее присвоено несколько государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах. При отсутствии названных сведений указанная строка не заполняется.</p>
<p>Согласно представленному заявлению о ГКУ ОН необходимо внести изменения в сведения о площади, описании местоположения ОН на основании технического плана, а в представленном техническом плане имеются противоречия в сведениях о количестве этажей, материале наружных стен, годе завершения</p>	<p>Согласно п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства РФ.</p>

строительства сведениям ЕГРН (количество этажей - ____, материал наружных стен - ____, год завершения строительства - ____), при этом данное противоречие не связано с учетом изменений данных характеристик.

Ошибки, допущенные при подготовке актов обследований

В состав Приложения Акта обследования не включены документы, подтверждающие прекращение существования ОН или являющиеся основанием для сноса ОН, при этом в реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования, что нарушает п.п. 3, 9 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 861 от 20.11.2015 (далее – Требования к подготовке акта обследования).

В соответствии с п. 3 Требований к подготовке акта обследования *акт обследования подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения ОН с учетом сведений ЕГРН, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования ОН или являющихся основанием для сноса ОН. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав приложения к акту обследования. В случае отсутствия в составе Приложения соответствующих документов в строке «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена причина их неиспользования.*

Согласно п. 9 Требований к подготовке акта обследования в реквизит «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке акта, в том числе следующих:

1) решения органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования о признании ОН в установленном законом порядке ветхим или аварийным, а также в случае возведения ОН ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах с нарушением установленного порядка использования этих земель, при нарушении норм действующего природоохранного законодательства и в других случаях; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд ЗУ с находящимися на данном ЗУ ОН, подлежащими сносу; документа,

	<p><i>подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен ОН, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия ОН у собственника;</i></p> <p><i>2) проектная документация ОКС (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа ОКС, его частей для строительства, реконструкции других ОКС;</i></p> <p><i>3) решения собственника здания, сооружения, ОНС о сносе ОН в случае добровольного сноса объекта;</i></p> <p><i>4) документы органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, ОНС в связи с гибелью такого ОН либо прекращения существования помещения, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого ОН;</i></p> <p><i>5) иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ.</i></p>
<p>В реквизите «Заключение кадастрового инженера» Акта обследования не приведено заключение кадастрового инженера о прекращении существования ОН, что нарушает п. 10 Требований к подготовке акта обследования.</p>	<p>В соответствии с п. 10 Требований к подготовке акта обследования в реквизите «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится заключение кадастрового инженера о прекращении существования ОН.</p>