

Типовые ошибки кадастровых инженеров.

1. Технические ошибки:

- 1.1 несоответствие вида заявления реквизитам межевого и технического плана (например, заявление подано о постановке на государственный кадастровый учет, но межевой или технический план подготовлен с целью осуществления кадастрового учета изменений сведений ЕГРН об объекте недвижимости);
- 1.2 ошибки, опечатки в XML файле в части описания пути к графическим файлам, файлам PDF-формата, включаемым в состав межевого плана, технического плана, межевого плана в качестве приложения;
- 1.3 XML файл межевого плана, технического плана ранее был представлен с другим заявлением;
- 1.4 кадастровые номера объектов недвижимости указаны в XML файле межевого плана, технического плана с ошибками (лишние цифры, двоеточия);
- 1.5 глобальный уникальный идентификатор пакета (GUID) межевого плана, технического плана не соответствует формату четкой последовательности 36 символов.
- 1.6 в связи с допущенными кадастровым инженером ошибками в координатах межевой, технический план не проходит автоматическую проверку топокорректности;
- 1.7 координаты характерных точек контура объекта недвижимости в межевом плане, техническом плане представлены в системе координат, отличной от используемой органом регистрации прав для ведения ЕГРН

2. Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

- 2.1 в межевом плане, техническом плане, акте обследования приведены не все необходимые сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Требований № 921, п. 26 Требований № 953, п. 8 Требований № 861);
- 2.2 в разделе «Исходные данные» межевого плана, технического плана не указаны сведения о состоянии наружного знака пункта и слова "сохранился", "не обнаружен" или "утрачен" в зависимости от состояния такого пункта либо при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество (менее 3-х) пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (п. 28 Требований № 953, п. 32 Требований № 921);
- 2.3 адрес объекта недвижимости внесен в межевой план, технический план в структурированном виде, при этом документ о присвоении адреса отсутствует (п. 43 Требований № 953, п. 49 Требований № 921);

- 2.4 межевой план, технический план не заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (п. 21 Требований № 953, п. 18 Требований № 921);
- 2.5 объект недвижимости, в отношении которого необходимо осуществить кадастровый учет или кадастровый учет изменений пересекает, накладывается на границы объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
- 2.6 в межевом плане не указаны сведения о предельных минимальных и максимальных размерах земельного участка, соответствующих виду разрешенного использования, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921);
- 2.7 разрешенное использование, указанное в межевом плане образуемых земельных участков, не соответствует сведениям ЕГРН о разрешенном использовании исходного земельного участка либо разрешенное использование земельного участка, образуемого в результате раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, не соответствует разрешенному использованию, указанному в акте органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (п. 51 Требований № 921);
- 2.8 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);
- 2.9 в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади либо местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование необходимости внесения в ЕГРН указанных изменений в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по ее устранению (п. 13, п. 69, п. 70 Требований № 921);
- 2.10 в Акте согласования местоположения границ земельного участка не включены сведения о заинтересованном лице, являющимся правообладателем земельного участка, в отношении которого необходимо осуществить кадастровый учет изменений либо в Акте согласования местоположения границ земельного участка указаны кадастровые номера земельных участков, которые не имеют смежных границ с уточняемой границей (п. 85 Требований № 921);
- 2.11 в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемых границ земельного участка с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (п. 83 Требований № 921);
- 2.12 в межевом плане образуемого земельного участка отсутствуют либо указаны кадастровые номера не всех объектов капитального

- строительства, расположенных на исходном земельном участке (п. 35 Требований № 921);
- 2.13 уточняемые границы земельного участка пересекают границу населенного пункта, водного объекта;
- 2.14 в межевом плане, изготовленном для осуществления кадастрового учета изменений в части сведений о площади земельного участка, указано значение площади земельного участка больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительными регламентами, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- 2.15 технический план подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством Российской Федерации в отношении указанных объектов не предусмотрены подготовка и (или) выдача проектной документации, разрешения на строительство, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного до 13.07.2015 (п. 20 Требований № 953);
- 2.16 технический план объекта индивидуального жилищного строительства подготовлен на основании только проектной документации либо только на основании разрешения на строительство;
- 2.17 в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны кадастровые номера не всех земельных участков, в пределах которых расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства (п. 43 Требований № 953);
- 2.18 разночтение раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана и документов, на основании которых заполнялся такой технический план (п. 41 Требований № 953);
- 2.19 контур объекта незавершенного строительства, отраженный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в техническом плане, не соответствует графической части такого плана (п. 34, п. 40 Требований № 953);
- 2.20 в техническом плане образуемого объекта капитального строительства не указан кадастровый номер исходного объекта либо не указан способ образования;
- 2.21 в состав приложения Акта обследования не включены документы, подтверждающие прекращение существования объекта капитального строительства или являющиеся основанием для сноса такого объекта, при этом в реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведены причины их неиспользования (п. 3, п. 9 Требований № 861)