



«Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков»

Докладчик:
специалист отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Хабирова Аделя Ринатовна

6 августа 2021 год



Ошибки КИ РТ



- 1) В межевом плане неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый ЗУ.
- 2) В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС.
- 3) В составе межевого плана отсутствует ссылка на документы, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет с обоснованием существования земельного участка на местности 15 и более лет в разделе «Заключение кадастрового инженера».
- 4) В приложении межевого плана отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица на согласование границ земельного участка.
- 5) Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН.



Ошибки КИ РТ



- 6) Сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствуют виду разрешенного использования исходного земельного участка.
- 7) В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснованный вывод о необходимости исправления реестровой ошибки ЗУ.
- 8) В разделе чертеж земельного участка не обозначены границы.
- 9) Дата обследования состояния наружных знаков раньше, чем дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.
- 10) Границы земельного участка пересекают границы населенного пункта.



В МП неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый ЗУ



ОН на территории нескольких кадастровых кварталов



кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером «0»

ОН расположен в границах одного кадастрового квартала



в кадастровом номере объекта недвижимости должен быть указан конкретный кадастровый квартал

```
<Title>
- <Package>
  - <FormParcels Method="5">
    - <NewParcel Definition=":3Y1">
      - <CadastralBlock>16:16:000000</CadastralBlock>
```

```
<Title>
- <Package>
  - <FormParcels Method="5">|
    - <NewParcel Definition=":3Y1">
      - <CadastralBlock>16:16:111111</CadastralBlock>
```

пункт 4.2 Приказа Росреестра от 06.04.2016 №П/0159

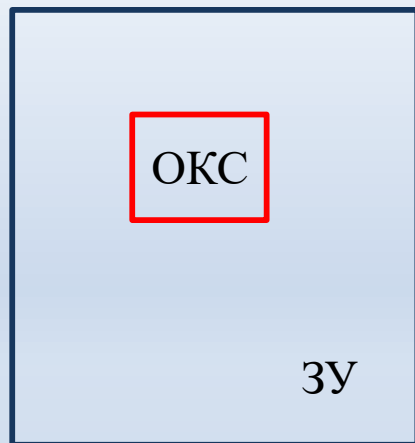


В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС.



✓ в ЕГРН имеется информация об ОКС

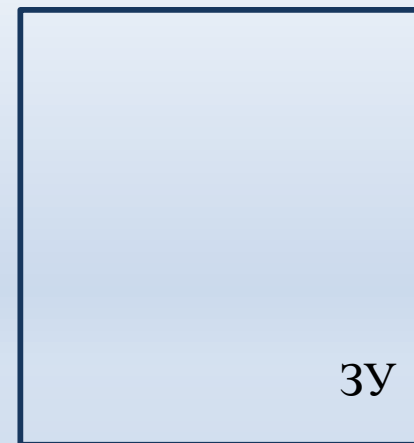
✓ ОКС фактически на ЗУ



корректно указывать кадастровый
номер ОКС в межевом плане

✓ в ЕГРН имеется информация об ОКС
(без координат)

✗ ОКС фактически не на ЗУ



В МП НЕ указывать ОКС



в разделе «Заключение КИ» указать об
отсутствии ОКС на местности.

пункт 35 Приказа Росреестра от 08.12.2015 №921

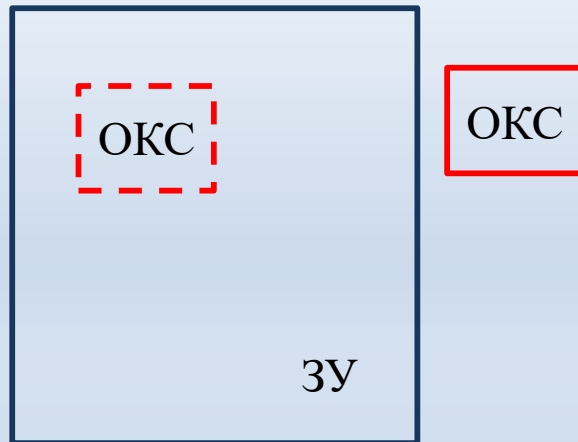


В межевом плане указаны противоречивые сведения об ОКС.



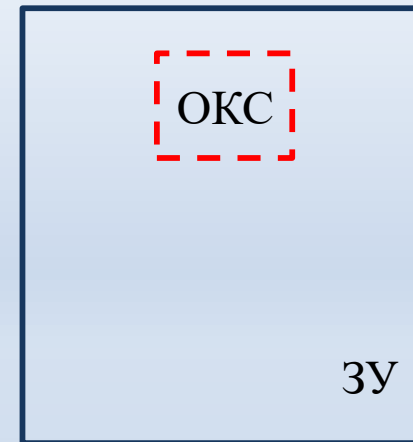
- ✓ в ЕГРН имеется информация об ОКС (с координатами)
- ✗ ОКС фактически не на ЗУ

- ✗ в ЕГРН не имеется информация об ОКС
- ✓ ОКС фактически на ЗУ



В МП НЕ указывать ОКС
+

в разделе «Заключение КИ» указать о наличии РО в местоположении ОКС



В МП НЕ указывать КН ОКС
+

в разделе «Заключение КИ» указать о наличии ОКС на ЗУ

пункт 35 Приказа Росреестра от 08.12.2015 №921



В МП отсутствует ссылка на документы, подтверждающие местоположение границ ЗУ на местности 15 и более лет с обоснованием в разделе «Заключение КИ»

Определение местоположения границ земельного участка при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка





В МП отсутствует ссылка на документы, подтверждающие местоположение границ ЗУ на местности 15 и более лет с обоснованием в разделе «Заключение КИ»



письмо органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающее существование на местности границ земельного участка в указанных границах 15 и более лет



акт согласования местоположения границ земельного участка, при наличии подписей правообладателей смежных земельных участков и земель в отношении всех границ земельного участка



В «Заключении кадастрового инженера» указываются сведения о предпринятых КИ мерах для получения документов, которыми может быть подтверждено местоположение границ ЗУ с указанием реквизитов запросов и ответов



ФГБУ «ФКП Росреестра» № 10-1695-КЛ от 26.04.2016 г.



ФГБУ «ФКП Росреестра» № 10-3488-КЛ от 02.08.2016 г.



В приложении МП отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица на согласование границ ЗУ



В согласование границ ЗУ от имени лиц, обладающих смежными ЗУ, вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на

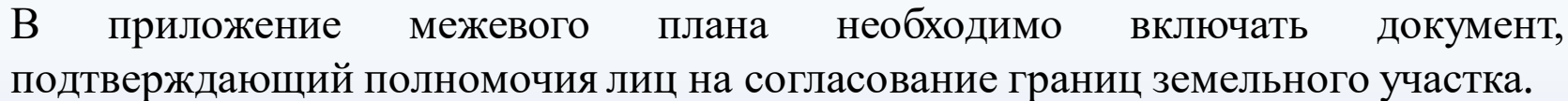
нотариально удостоверенной доверенности

указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

решении общего собрания собственников долей в праве общей собственности на ЗУ из земель с/х назначения

решении общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества

[illegible]

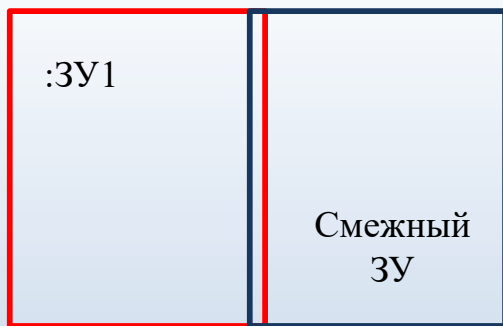
часть 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ



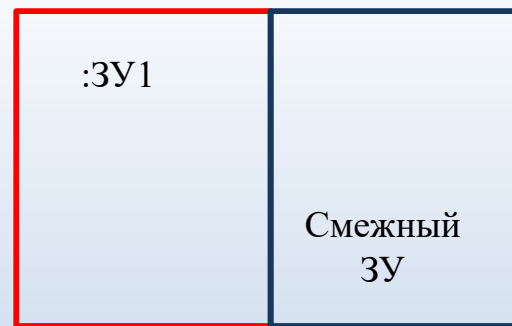
Границы ЗУ, о ГКУ которого представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН



1)

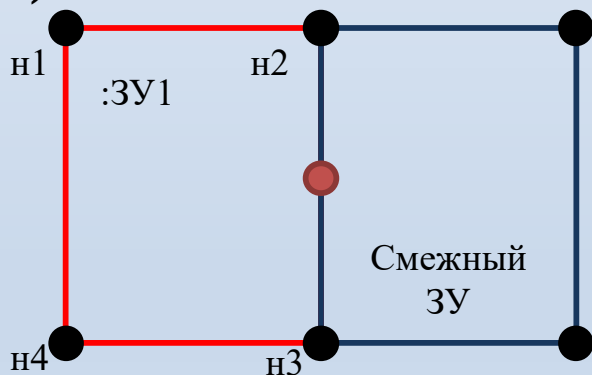


✗ Не использованы актуальные сведения ЕГРН

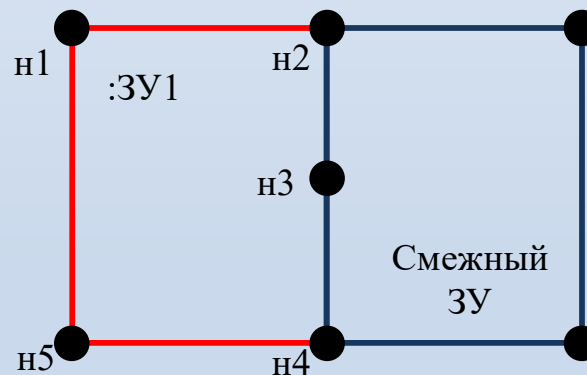


✓ Использованы актуальные выписки из ЕГРН на ЗУ

2)



✗ Поворотная точка не отражена в МП



✓ Поворотная точка смежного ЗУ отражена в МП



Сведения о ВРИ образуемых ЗУ не соответствуют ВРИ исходного ЗУ



1)  Действует град. регламент

:ЗУ1 <i>ВРИ: с/х использование</i>
:ЗУ <i>ВРИ: с/х использование</i>

- в решении об утверждении СРЗУ на КПП указывается только территориальная зона

2)  Град. регламент не действует

:ЗУ1 <i>ВРИ: из СРЗУ на КПП или ПМ</i>
:ЗУ <i>ВРИ: с/х использование</i>

- если на образуемый ЗУ не распространяется действие град. регламента или град. регламент не устанавливается в отношении образуемого ЗУ



Минэкономразвития РФ №Д23и-5764 от 26.10.2018 г.

Минэкономразвития РФ №13791-ОГ от 25.09.2019 г.

Росреестра №13-00290/20 от 09.10.2020 г.

Управления Росреестра по Республике Татарстан №18-2522088-э от 26.07.2021 г.



В разделе «Заключение КИ» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении земельного участка



Минэкономразвития №32226-ВА/Д23и от 06.11.2018г.



В разделе «Заключение КИ» отсутствует обоснованный вывод о наличии реестровой ошибки в отношении земельного участка



Заключение кадастрового инженера

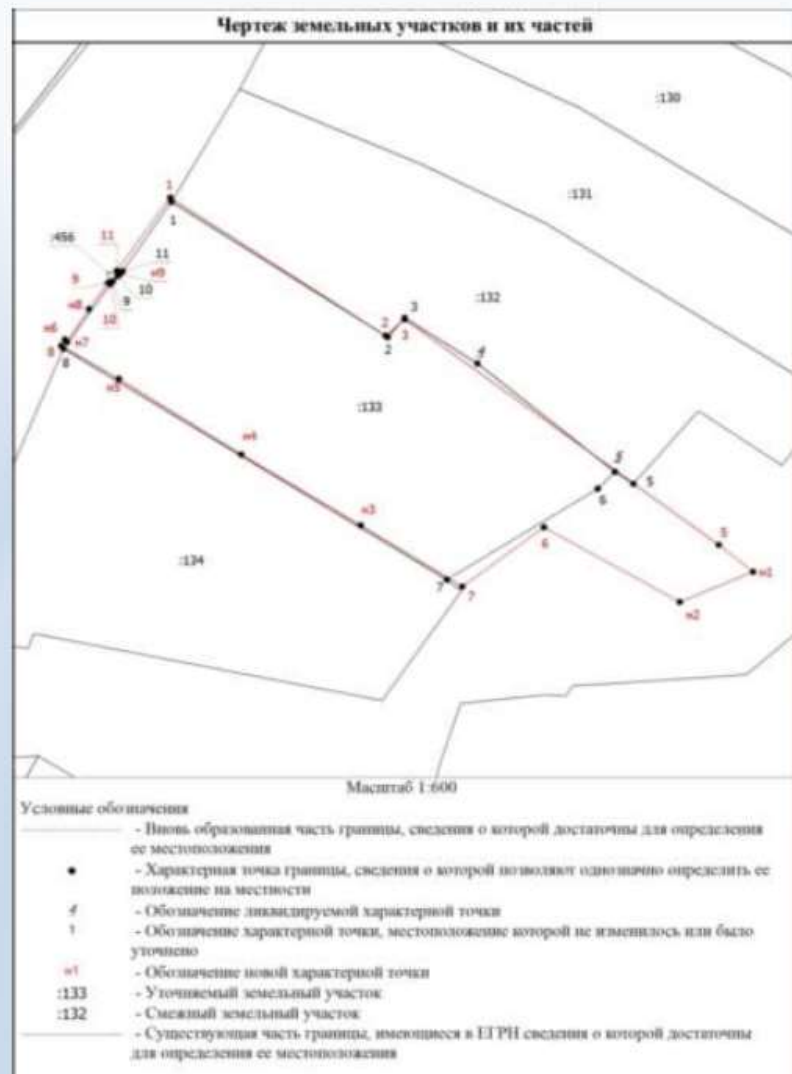


- 1) Анализ правоустанавливающих документов;
- 2) Меры, принятые для получения документов, подтверждающих местоположение границ уточняемого ЗУ.
- Письменные ответы об их отсутствии включаются в состав МП;
- 3) Описание объектов искусственного происхождения, которыми закреплены существующие на местности 15 и более лет границы ЗУ;
- 4) Анализ соответствия (несоответствия) фактических границ земельного участка правоустанавливающему документу;
- 5) Пояснение о проведенном уточнении границ **на основании определенного документа;**
- 6) Причины использования для обоснования местоположения границ акта согласования.

пункт 69 Приказа № 921 от 08.12.2015г.



В разделе чертеж земельного участка не обозначены границы



Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:07:360102:133						
Зона № 2						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мп), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	365523.09	2329841.64	365523.68	2329841.46	0.1	Долговременный межевой знак
2	365504.43	2329871.49	365504.63	2329871.17	0.1	Долговременный межевой знак
3	365507.10	2329873.79	365506.91	2329873.83	0.1	Долговременный межевой знак
4	365500.80	2329883.84	-	-	0.30	-
5	365485.85	2329902.81	365475.78	2329917.14	0.1	Долговременный межевой знак
n1	-	-	365472.05	2329921.87	0.1	Долговременный межевой знак
n2	-	-	365467.90	2329911.76	0.1	Долговременный межевой знак



Дата обследования состояния наружных знаков раньше, чем дата заключения договора на выполнение кадастровых работ



4. Сведения о кадастровом инженер:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии):	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:	
Строчный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС):	
Контактный телефон:	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: АО "Игушевская Корпорация Ульяновской области (Ульяновское областное БТИ)"	
Договор на выполнение кадастровых работ от «11» марта 2021 г. N БР0018869	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО АКН "Поволжье"	
Дата подготовки межевого плана «30» апреля 2021 г.	

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана							
Система координат МСК-73							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «23» марта 2021 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	170 №2	ОМС-2	377721.06	1399738.7	сохранился	сохранился	сохранился
2	7386 №2	ОМС-2 спут.	380178.86	2226481.36	сохранился	сохранился	сохранился
3	7709 центр 158	ОМС-2 спут.	378639.74	2213782.76	сохранился	сохранился	сохранился

1)

Договор на выполнение кадастровых работ от «11» марта 2021 г. N БР0018869



дата обследования **позже** даты заключения договора

2)

Договор на выполнение кадастровых работ от «23» марта 2021 г. N БР0018869



дата обследования **ранее** даты заключения договора

Сведения о состоянии на «23» марта 2021 г.

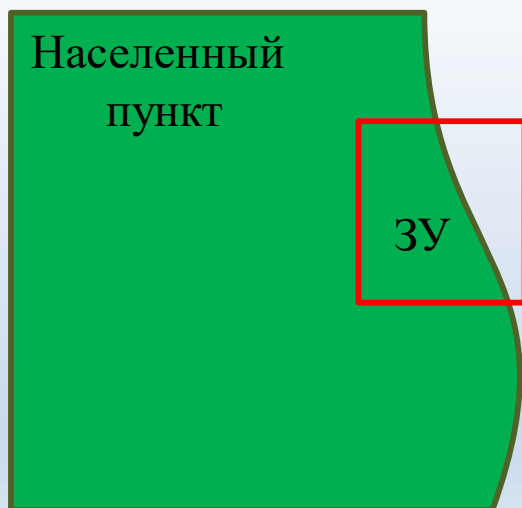
Сведения о состоянии на «11» марта 2021 г.



Границы земельного участка пересекают границы населенного пункта



1)



 Границы ЗУ не должны пересекать границы НП

2)



 Диапазон расхождения не превышает СКП



Управления Росреестра по Республике Татарстан №18-22@/20973-э от 14.07.2021г.

пункт 27 части 1 статьи 26 №218-ФЗ



О предоставлении дополнительных документов к заявлениям о ГКУ и (или) ГРП



Межевой план

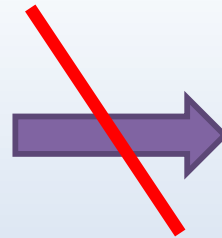
✗

✗

✓

✗

✓



Межевой план

✓

✗

✓

✓

✓



Межевой план

✗

✗

✓

✗

✓



Межевой план

✓

✓

✓

✓

✓