



Управление Росреестра по Удмуртской Республике

Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами

июль 2021

Наличие достоверной и полной информация об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости является важнейшим условием гарантии вещных прав их законных обладателей, основой для формирования налогооблагаемой базы территориальных образований. Качество данных Единого государственного реестра недвижимости, с одной стороны, определяет эффективность принятия стратегических управленческих решений по оптимизации регионального землеустройства, градостроительного зонирования и системы природопользования, с другой стороны, выступает катализатором инвестиционной привлекательности субъекта Российской Федерации и его административно-территориальных единиц.

Законодатель определяет кадастровую деятельность как проведение работ в отношении объектов недвижимости, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер. Между тем, нередко причиной препятствия проведения учетно-регистрационных действий является некачественная подготовка документов, поступающих на кадастровый учет и регистрацию прав технических и межевых планов, подготовленных кадастровыми инженерами.

Типовые ошибки

XML-документ (архив) межевого, технического плана, акта обследования, приложенные к заявлению, не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (межевой, технический план отсутствует в корне архива; межевой, технический план ранее был представлен с другим заявлением; кадастровые номера объектов недвижимости в межевом, техническом плане указаны с ошибками)

(п. 18 Требований к подготовке межевого плана, п. 21 Требований к подготовке технического плана, п. 11 Требований к подготовке акта обследования)

межевой, технический план в формате XML не соответствует утвержденной XML - схеме

Рекомендуем

при уточнении границ смежных участков (<SpecifyRelatedParcel>) в случае изменения части границы (от точки до точки), в том числе при добавлении (исключении) внутреннего контура («дырки») (элемент <ChangeBorder>), необходимо указывать точки, координаты которых либо не изменяют своего положения, либо его уточняют, при этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты (<OldOrdinate>) этих точек. Уточняемый участок границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающих существование точек, а так же сохраняющих свое положение точек (правила описания точек см. п. 4).

в соответствии с п 4.5 Требований к XML-схеме при описании границ земельного участка, который имеет внутренние границы (контур с «дырками»), нужно описать несколько элементов <SpatialElement>. Сначала приводится описание границ внешнего контура, за ним должны быть описаны внутренние контуры. При этом порядок обхода точек внешнего контура должен соответствовать направлению против часовой стрелки, а внутренних - по часовой стрелке.

Рекомендуем

при уточнении части границы заполняется ветка SpecifyRelatedParcel, площадь и погрешность определения площади земельного участка указываются в заключении кадастрового инженера, при уточнении всей границы земельного участка, должна быть заполнена ветка SpecifyParcelApproximal с указанием площади и погрешность определения площади земельного участка в предусмотренных элементах вышеуказанной ветки. Так же п. 4.7 приказа 159, который указывает на заполнение элемент <ChangeBorder> в ветке SpecifyRelatedParcel.

Отдельно отмечаем, что показатель площадь и погрешность плюс/минус обязательные реквизиты для заполнения в сведениях ЕГРН, отсутствие сведений влечет к невозможности загрузки (ввода) сведений, приводит к ошибкам по достоверности и наполнению сведений ЕГРН, что вынужденно приводит к действиям по приостановлению учетно-регистрационных действий.

неверно указан кадастровый квартал, в пределах которого расположен объект недвижимости

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<TP Version="06" GUID="a48e3516-d2a4-4776-8409-a45ef4b3e0b8" NameSoftware="https://texplan.ru" Versi
- <Building>
  - <Package>
    - <NewBuildings>
      - <NewBuilding>
        - <CadastralBlocks>
          <CadastralBlock>18:26:020831</CadastralBlock>
          <CadastralBlock>18:26:020836</CadastralBlock>
        </CadastralBlocks>
        - <ParentCadastralNumbers>
          <CadastralNumber>18:26:000000:10021</CadastralNumber>
        </ParentCadastralNumbers>
        <Method>1</Method>
        - <PrevCadastralNumbers>
          <CadastralNumber>18:26:000000:12941</CadastralNumber>
        </PrevCadastralNumbers>
        <AssignmentBuilding>204001000000</AssignmentBuilding>
        <Name>Гаражный блок</Name>
        - <ElementsConstruct>
          <Material Wall="061001001001"/>
        </ElementsConstruct>
        <ExploitationChar YearBuilt="1994"/>
        <Floors Floors="1"/>
        <Area>45.2</Area>
```

Кадастровые номера
блоков указаны
верно

не приводится либо указывается не полный перечень объектов недвижимости, расположенных в пределах ЗУ, в отношении которого подготовлен межевой план, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости

п. 35 Требований к подготовке межевого плана

в состав приложения межевого плана не включаются документы, определяющие (определявшие) местоположение границ образуемого (уточняемого) ЗУ, а также документы, предусмотренные п. 24 Требований к подготовке межевого плана, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ (п.п. 22, 24, 25 Требований к подготовке межевого плана)

при уточнении местоположения границ земельного участка или исправлении реестровой ошибки в состав приложения межевого плана не включаются документы, содержащие сведения о границах земельного участка (графическая информация), либо ссылка на документы, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет

в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки, отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ЕГРН ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии в МП информации о выявленной реестровой ошибке

п.п. 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана

Управлением предоставляются копии графической части правоподтверждающего документа, содержащие план (чертеж, схему) границ земельного участка по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка, комплексные кадастровые работы при наличии у кадастрового инженера договора подряда на выполнение кадастровых работ в отношении такого земельного участка.

Сведения, содержащиеся в правоподтверждающих документах на землю, предоставляются Управлением бесплатно и в срок не более пяти рабочих дней со дня получения запроса.

Также материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, выдаются заинтересованным лицам в соответствии с Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376.

в техническом, межевом плане, акте обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных

не вставлены точки в границу смежного участка, являющейся общей с земельным участком, в отношении которого проводятся кадастровые работы. Помимо разделов, содержащих сведения о земельном участке - объекте кадастровых работ, в отношении смежного земельного участка необходимо также включить сведения о координатах данной точки в смежном земельном. участке.

Важным элементом для формирования схемы расположения земельных участков является отображение существующей в ЕГРН границы объекта кадастровых работ, границы фактического землепользования, границ других участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН. В ходе подготовки разделов графической части целесообразно учитывать местоположение границ смежных земельных участков в местной системе координат с целью минимизации ошибок в определении и согласовании границ.

так же к наиболее распространенным ошибкам относятся разрыв или нестыковка границ земельного участка (чересполосица), разворот границ, топологические ошибки отображения контура (не замкнутость, самопересечение, наложение границ, повторяющиеся точки и др.).

Равенство координат уточняемого зу с кн 18:18:054002:337 со смежными зу: - Точка [2260852.34, 325152.66] не совпадает с точкой [2260852.33, 325152.66] ЗУ 18:18:054002:427. - Точка [2260865.28, 325214.93] не совпадает с точкой [2260865.29, 325214.93] ЗУ 18:18:054002:429

при появлении спорной ситуации, во время уточнения местоположения границ и устранения реестровой ошибки, когда владельцы не могут найти компромисс в решении вопроса, вопрос решается исключительно в судебном порядке.

Рекомендуем

Из вновь выявленных особенностей работы с ФГИС ЕГРН при формировании XML – файла на сооружение координаты характерных точек контура, которого уже содержатся во ФГИС ЕГРН, необходимо указывать координаты всего контура в строке с кодом элемента типа — New Contours, а существующие (учтенные во ФГИС ЕГРН) с кодом элемента типа DeleteAllBorder

Примеры заполнения разделов

В реквизите «1» раздела «Исходные данные» отсутствует (не полное указание) наименования и реквизитов документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном фонде пространственных данных, либо указаны реквизиты документа, по которому срок пользования данными **окончен**

3	Выписка из каталога геодезических пунктов Воткинский район	№ № 772
4	Уведомление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	№ № 600 от 05.12.2016 г.
5	Ортофотопланы М 1:10000	№ 18-2-198-137-В, год выпуска 2007

Не указаны основные реквизиты документа (наименование и реквизиты документа о получении ортофотопланов)

Отсутствуют данные, подтверждающие законное использование материалов фонда

Верное указание наименования и реквизитов документа

9	Выписка координат из каталога геодезических пунктов	№110/5133 от 15.05.2020 выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"
---	---	--

При выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (должно быть не менее 3 пунктов геодезической сети, у которых состояние центра знака и марки в графах 7 и 8 «сохранился»)

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат МСК 18 зона 2							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 26 мая 2018		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Извиль, сгн. 34.3 м центр 33, Пункт ГГС	1	526848,64	2191402,44	утрачен	сохранился	сохранился
2	Трубашур, шир. 5 м, Центр 42, Пункт ГГС	1	517676,08	2207445,06	утрачен	сохранился	сохранился
3	Люм, сгн. 18.3 м Центр 2, Пункт ГГС	2	543928,23	2187275,43	утрачен	сохранился	сохранился

Пункт ГГС «ЛЮМ»
утрачен

Утраченный пункт ГГС
не может быть
использован при
выполнении работ

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат СК кадастрового округа зона 2							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «01» января 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Атабаево сгн. 2 кл. 18.8 м Центр 2 оп ГГС	2	342174.07	2224903.79	сохранился	сохранился	сохранился
2	Киясово сгн. 1 кл. 15.3 м Центр 32 ГГС	1	331278.29	2220039.92	сохранился	сохранился	сохранился
3	Оска сгн. 2 кл. 19.1 м Центр 2 оп ГГС	2	338411.02	2236892.83	утрачен	утрачен	утрачен

В графе «6» реквизита «2» раздела «Исходные данные» не указана дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования пунктов (п. 32 Требований № 921), либо дата выполненного обследования пунктов указана ранее даты договора на выполнение кадастровых работ

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер А СРО "ОКИ"
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Центр кадастровых услуг", УР, г.Воткинск, ул.1 Мая, д.169, кв.55
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы №205 от 2020-08-04
Дата подготовки технического плана « 19 » 01 2021 г.

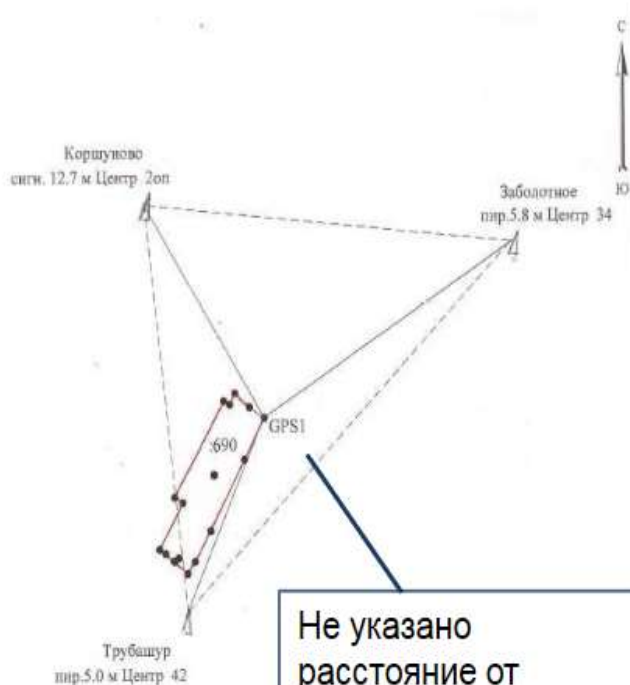
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат МСК-18							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 28.06.2016		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гамы	2 класс	409754.89	2266040.10	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	Лиственка	2 класс	419744.20	2268316.54	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	Межная	2 класс	412146.59	2291179.12	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	GNSS приемник South S82-V GNS/UHF S8284B117124533	№ 49642-12до 31.07.2020		№ 09569199 от 01.08.2019			
2	GNSS приемник South S82-V GSM/UHF V1382779148	№ 49642-12до 31.07.2020		№ 09570199 от 01.08.2019			

Сведения, указанные в реквизите «3» раздела «Исходные данные» межевого плана, не соответствуют разделу «Схема геодезических построений» п. 74 Требований № 921. А именно, указано недостаточное количество средств измерений, использованных при определении координат характерных точек границ земельного участка методом спутниковых геодезических измерений

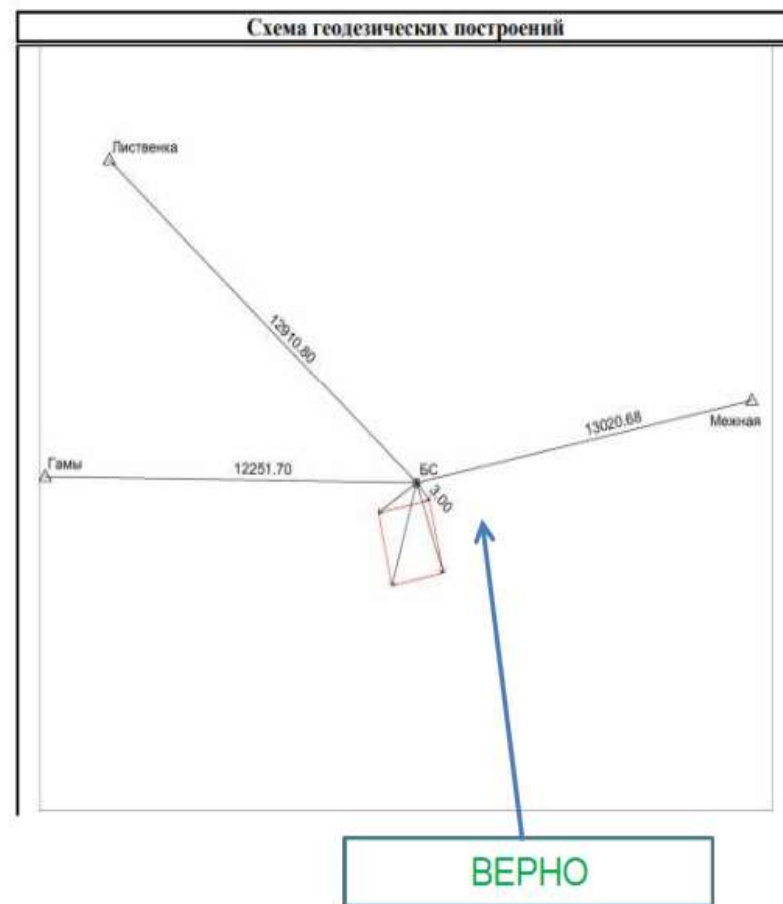
3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	аппаратура геодезическая спутниковая S82-V	49642-12, 16.05.2019г.	АПМ №0201691
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей			
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат	
1	2	3	
1	18:14:010001:211	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Trimble R8s	64894-16, 07.05.2020г.	№ 05604199 от 08.05.2019г.
2	Trimble R8s	64894-16, 07.05.2020г.	№ 05605199 от 08.05.2019г.

Метод определения координат (реквизит «1» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»)	Сведения о средствах измерений (реквизит «3» раздела «Исходные данные»)
Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	2 прибора (аппаратура геодезическая спутниковая, GPS-приемники и др.)
Геодезический метод	Тахеометр (достаточно 1 прибора)
Комбинированный метод	Тахеометр + GPS-приемники

Раздел «Схема геодезических построений» оформлена не в соответствии с требованиями п. 74 Требований № 921 (не указано расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ и (или) схематичное изображение объекта кадастровых работ)



Не указано
расстояние от
базовых станций до
ближайшей
характерной точки
объекта
кадастровых работ



Не соответствие сведений о средствах измерений выбранному методу определения координат

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Геодетический GPS/ Глонасс приемник Sokkia GRX2	53798-13, Действительно до 13 июня 2018 г.	№2058273, действительно до 09.09.2021 г.
2	Комплекс наземного слежения, приема и обработки сигналов GNSS EET RS1	61009-15, Срок действия до 30 июня 2020 г.	№2052524 действительно до 12.03.2021 г.
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных земельных участках			
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке	
1	2	3	
1	18:08:078035:1	18:08:078001:59	
2	18:08:078035:53	18:08:078035:175	
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей			
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат	
1	2	3	
1	18:08:078035:1	Геодетический метод	
2	18:08:078035:53	Геодетический метод	

В реквизите «3» раздела «Исходные данные» указаны реквизиты свидетельства о поверке с истекшим сроком действия, не указана дата проведения поверки

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	EFT MI GNSS	№53818-13, 12.12.2020	№1964412
2	Комплексы наземного слежения, приема и обработки сигналов ГНСС- "EFT RS1" Ижевск	61009-15, 12.03.2021	2052524

Не указана дата проведения поверки

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы №№б/н от 2021-01-11
Дата подготовки технического плана « 27 » 04 2021 г.

ВЕРНО указан срок действия поверки

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Комплекс наземного слежения, приема и обработки сигналов ГНСС EFT RS1	61009-15, 28.02.2022	№С-ГСХ/01-03-2021/41579861 от 01.03.2020
2	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M3 GNSS	66126-16, 25.10.2021	№ 2007247 от 26.10.2020

В реквизите «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» не указано описание прохождения части границ земельного участка (п. 45 Требований №921).

2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 18:09:032013:120			
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
1	2	12.68	забор
2	3	4.12	забор
3	4	2.03	забор
4	5	2.73	забор
5	6	5.69	стена сооружения
6	7	1.61	забор
7	8	66.46	забор
8	9	0.46	забор
9	10	25.85	забор
10	11	57.60	забор
11	12	0.47	—
12	13	13.03	—

Если в разделе межевого плана «заключение кадастрового инженера» указано, что границы установлены по объектам искусственного происхождения, либо по фактическим границам землепользования, значит в графе «4» (Описание прохождения части границ не может стоять прочерк)

ВЕРНО указано
прохождение
части границ

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков			
Обозначение земельного участка :ЗУ1			
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
1	2	29.07	—
2	3	15.31	—
3	4	4.01	—
4	5	7.97	—
5	6	6.89	—
6	7	8.10	—
7	8	18.42	—
8	9	20.38	—
9	10	3.43	—

Описание прохождения части границ земельного участка указывается в случае, если части границ земельного участка совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения

В реквизите «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ, не соответствует выбранному методу определения координат

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Постановление	от 31.12.2002 г. № 520
2	Решение	от 02.02.2018 г. № 6/н
3	Измененные	от 15.05.2020 г. № 6/н
4	планшет 2416-3,2416-1, масштаб 1:10000	от 01.01.1996 г. № 6/н
5	мид	от 15.05.2020 г. № 6/н
6	миф	от 15.05.2020 г. № 6/н
7	Титульный лист	от 15.05.2020 г. № 6/н
8	Согласие	от 21.05.2018 г. № 6/н
9	Договор на выполнение кадастровых работ	от 21.05.2018 г. № 78
10	Кадастровая выписка о земельном участке	от 31.01.2013 г. № 1800/501/13-16711
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана		
Система координат <u>МСК18, зона2</u>		
3. Сведения о средствах измерений		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1	18:16-000000:371:3У1	Картометрический метод
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_r), м
1	2	3
1	18:16-000000:371:3У1	$M_r = \sqrt{(1.77^2 + 1.77^2)} = 2.50$

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, указанная в реквизите 2 раздела «сведения о выполненных измерениях и расчетах», не соответствует масштабу картографического материала, указанного в реквизите «1» раздела «Исходные данные»

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, указанная в реквизите 2 раздела «сведения о выполненных измерениях и расчетах», не соответствует масштабу картографического материала, указанного в реквизите «1» раздела «Исходные данные»

- *п. 14 Требований к точности и методам определения координат (приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393)*
НАПРИМЕР, при использовании ортофотопланов, полученных в Управлении Росреестра по УР, величина СКП принимается равной 0,0005 метра в масштабе соответствующего ортофотоплана.
*М 1:10000 СКП = 10000*0,0005 = 5 (метров)*
*М 1:2000 СКП = 2000*0,0005 = 1 (метр)*

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки вычисляется по формулам, утвержденным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2} \quad \leftarrow \quad \text{метод спутниковых геодезических измерений}$$

геодезические методы

$$m_1 = \frac{m_\beta}{\rho \sin \gamma} \sqrt{d_1^2 + d_2^2} \quad m_1 = \frac{m_\beta}{\rho \sin (\gamma + \delta)} \sqrt{\left(\frac{d_1 d_2}{a}\right)^2 + \left(\frac{d_2 d_3}{b}\right)^2} \quad m_1 = \sqrt{m_d^2 + m_\beta^2 \frac{d^2}{\rho^2}}$$

$$M_t = \sqrt{m_s^2 + m_g^2} \quad \leftarrow \quad \text{комбинированный метод}$$

Все вышеперечисленные ошибки —
результат отсутствия выходного контроля
подготовленных документов

Управлением создана отдельная электронная почта для кадастровых инженеров: **kadastr@r18.rosreestr.ru**.

Сообщением на электронную почту можно уточнить проведены учетные действия по объекту недвижимости или нет, получить оперативно ответ по вопросам учетно-регистрационных действий. Также при подаче дополнительных документов просим направлять нам номер основного заявления и номер дополнительного документа

Благодарим за внимание