

Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и
технических планов, актов обследования
(IV квартал 2020 г.)

№ п/п	Содержание ошибки	Примечание
1.	XML-файл межевого плана, технического плана был представлен ранее с другим заявлением.	GUID (имя XML- файла межевого плана (технического плана))- уникальный набор символов. При повторной подаче межевого плана (технического плана) в орган кадастрового учета необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения межевого плана (технического плана) не изменялись (п. 4.8 Приложения Приказу Росреестра от 10.07.2015 г. №П/367 (в редакции Приказа Росреестра от 06.04.2016 г. №П/0159), п. 4 Приложения к Приказу Росреестра от 25.06.2015 г. №П/338 (в ред. <u>Приказа</u> Росреестра от 13.10.2015 №П/535)).
2.	XML- файл межевого плана содержит ошибку в отношении кадастрового номера объекта недвижимости.	
3.	В разделе «Сведения об образуемых земельных участках» неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый земельный участок (далее – ЗУ).	В графах «2» и «3» реквизита 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указываются сведения об источниках образования ЗУ соответственно: кадастровые номера исходных ЗУ и их площадь, номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых ЗУ при образовании ЗУ путем перераспределения ЗУ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.48 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
4.	В реквизите 4 раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана, не указаны все сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность).	В данном реквизите указываются: 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии); 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС); 4) контактный телефон; 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером; 6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение

		кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер; 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ; 9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) (п. 30 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921)
5.	В межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры.	Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» (п.52 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
6.	Категория земель и (или) вид разрешенного использования ЗУ, указанные в межевом плане, не соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений, отсутствуют в межевом плане.	Сведения о категории земель образуемого ЗУ в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» 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). Вид (виды) разрешенного использования образуемых ЗУ должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. Реквизиты документа, на основании которого в межевой план внесены сведения о виде (видах) разрешенного использования земельного участка, указываются в реквизите 1 раздела «Исходные данные» (пп. 50, 51 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
7.	В межевом плане отсутствуют сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к	Сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков

	образуемым или измененным ЗУ.	либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение (п. 55 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
8.	В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана 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 межевом плане информации о выявленной реестровой ошибке.	В случае, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, 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). В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка (п.п. 13, 69, 70 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
9.	В графической части межевого плана не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению.	Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков. Если в результате выполнения кадастровых работ при подготовке межевого плана уточнено местоположение границ и (или) площади земельного участка, в разделах «Схема расположения земельных участков» и «Чертеж земельных участков и их частей» отображаются границы всех земельных участков, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921).
10.	В межевом плане не приводится либо указывается не полный перечень объектов недвижимости, расположенных в границах ЗУ, в отношении которого подготовлен межевой план, при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.	При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, 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 земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые

		прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 35 Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
11.	В состав МП, подготовленного в результате кадастровых работ по образованию ЗУ путем раздела ЗУ, при котором исходный ЗУ сохраняется в измененных границах, не включен раздел «Сведения об измененных земельных участках» (п. 10 Требований к подготовке межевого плана)	
12.	При выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, в разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети).	В реквизите «2» раздела «Исходные данные» МП, ТП указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ: 1) система координат; 2) название пункта и тип знака геодезической сети; 3) класс геодезической сети; 4) координаты пунктов; 5) сведения о состоянии наружного знака пункта. В графе «6» реквизита «2» раздела «Исходные данные» МП указываются дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта. В реквизите «2» раздела «Исходные данные» МП, ТП должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ. В графах «6», «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» ТП указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их состояния (п. 32 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921, пп. 7 п. 28 от 18.12.2015 №953).
13.	В Акте согласования отсутствуют необходимые сведения о лицах, указанных в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от	В Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре, либо их представителей. Копии документов в Приложение не включаются. В отношении

	24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»	представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица. При участии представителя заинтересованного лица, полномочия которого основаны на нотариально удостоверенной доверенности (указывается дата выдачи доверенности), указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, в Акте согласования после указания его фамилии и инициалов указываются: слова «по доверенности» (если полномочия представителя основаны на доверенности, выданной заинтересованным лицом, указанным в части 3 статьи 39 Закона о кадастре); реквизиты выписки из ЕГРЮЛ, если полномочия юридического лица представляет лицо, имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности; наименование и реквизиты иного документа, подтверждающего полномочия представителя, а также, если полномочия представителя основаны на указании федерального закона, дополнительно указываются установленные федеральным законом основания такого представительства (например, слова "законный представитель - опекун", "лицо, уполномоченное решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества"). В Акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1). В указанном случае графа "Кадастровый номер смежного земельного участка" Акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием (п.п. 83, 84, 85, 87 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
14.	Проектная документация, на основании которой подготовлен ТП не отвечает требованиям ст. 48 ГрК (не утверждена застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации).	Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории либо в случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) в соответствии с требова-

		ниями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 11 ст. 48 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ).
15.	В составе ТП, подготовленного после вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении индивидуального жилищного строительства отсутствуют уведомления, предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации.	Технический план объекта индивидуального жилищного строительства подготавливается на основании указанной в ч. 11 Закона о регистрации декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства и являются его неотъемлемой частью (ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации).
16.	В ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено частью 14 статьи 24 Закона о регистрации (п. 11, 57 Требований к подготовке технического плана).	Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения (ч.14 ст. 24 Закона о регистрации).
17.	В ТП отсутствуют сведения о ЗУ либо указан не полный перечень ЗУ, в пределах которых располагается объект капитального строительства (далее – ОКС).	Сведения об адресе земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносятся в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра (пп. 7 п. 43 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. №953).

18.	При учете изменений сведений об объекте недвижимости заполняются строки, не подлежащие заполнению.	В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением сведений, содержащихся в подпунктах 1, 2, 3 пункта 43 Требований (п. 42 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).
19.	Характеристики объекта недвижимости, указанные в ТП, не подтверждаются документами, на основании которых они внесены в ТП.	Разделы технического плана «Характеристики объекта недвижимости», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», за исключением сведений о площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения, заполняются в соответствии с документами, указанными в п. 20 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г. (п. 41 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).
20.	Графическая часть технического плана не соответствует графической части документов, на основании которых подготовлен технический план.	В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные». Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (п. 51 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015 г.).
21.	Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в техническом плане, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком ОН).	
22.	В составе Приложений межевого плана отсутствует документ, подтверждающий присвоение адреса ЗУ.	Сведения об адресе земельного участка вносятся в реквизит «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим

		ведение государственного адресного реестра. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса земельного участка, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов», адрес земельного участка указывается на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости. Копия документа, подтверждающего присвоение адреса, включается в состав Приложения, реквизиты данного документа указываются в реквизите «1» раздела «Исходные данные» (п. 49 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921).
23.	В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ.	В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований, и площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона о регистрации, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав Приложения (п. 50 приложения №2 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г.).
24.	Сведения о координатах ОН заполнены неверно (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки).	

25.	Специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют, указанным в Требованиях к подготовке технического плана.	Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением (п. 52 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г.).
26.	Приложенные к межевому плану, техническому плану электронные образы документов не отвечают предъявленным к ним требованиям (не цветные, качество образа не позволят прочесть текст).	
27.	МП, ТП подготовлен в связи с созданием (образованием) ОН, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте	
28.	Площадь ОН, указанная в ТП определена не в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90.	В техническом плане здания указываются следующие характеристики (помимо общих для всех объектов недвижимости: вид, кадастровый номер, в том числе земельного участка и кадастрового квартала, адрес, назначение и при наличии наименование): площадь здания, помещения, машино-места (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра) (пп. 13 п. 43 к приказу Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 г.).
29.	Декларация к ТП подготовлена после 01.01.2017 г. в соответствии с формой, утвержденной приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 13.12.2010 г. № 628, который утратил силу с 01.01.2017 г. (Приложение 4 Требования к подготовке технического плана).	