

**Типовые ошибки кадастровых инженеров, выявленные в ходе
анализа принятых решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете за 4 квартал 2017 года**

пункт статьи 26 218-ФЗ	классификация ошибок	причины принятия решений о приостановлении (отказе) в кадастровом учете
п.5 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права: 1) на учет изменений вида разрешенного использования земельного участка не представлен документ, подтверждающий нахождение данного земельного участка с указанием его кадастрового номера в зоне, для которой градостроительным регламентом установлен выбираймый собственником вид разрешенного использования земельного участка как основной; 2) не представлены документы, подтверждающие факт создания объекта недвижимости (акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта; 3) технический план подготовлен на основании декларации, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством РФ для государственного кадастрового учета которого подано заявление с техническим паспортом, не предусмотрена подготовка и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
п.7 части 1	технические ошибки	технические планы, межевые планы оформленные в электронной форме в формате XML с использованием XML-схем, не обеспечивают считывание и контроль представленных данных (не проходят форматно-логический контроль)
	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации: 1) для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества представлены технический или межевой планы, подготовленные в соответствии с Требованиями, утратившими силу; 2) межевой план не соответствует пунктам 18,22,44,51,32,85,31,62, 70,84 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921;3) при внесении сведений о координатах характерных точек границ конфигурация образуемого земельного участка не соответствует конфигурации земельного участка, отображенном на чертеже; 4) представленный акт обследования для снятия с кадастрового учета объекта недвижимости не соответствует пункту 9 Требований; 5) несоответствие содержания межевого плана требованиям ч. 6 ст. 11.9 ЗК РФ в части недопущения изломанности границ уточняемого земельного участка; 6) межевой план не соответствует пунктам 44,52,62,70,83 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921; 7) вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540; 8) Технический план не содержит документы, подтверждающие перераспределение земельных участков, при том, что заявленный в учету дом блокированной застройки частично расположен на соседнем земельном участке; 9) Образование земельных участков в границах согласно представленному межевому плану не обеспечит рациональное использование здания; 10) технический план не соответствует пунктам 14,20,21,40,41,50 Требований к подготовке технического плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953; 10) в межевом плане, подготовленном в связи с образованием лесного участка, отсутствует в качестве приложения проектная документация лесного участка.
п.20 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
п.22 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений: функциональный вид, заявленного к кадастровому учету и регистрации права объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он возведен.
п.23 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Земельный участок, на котором создан объект недвижимости, предоставлен не для целей строительства: Индивидуальный жилой дом построен на земельном участке, предоставленном заявителю на право аренды для огорожничества без права посадки многолетних насаждений и возведения строений.
п.25 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	1)Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка; 2)граница согласована не со всеми участниками общей долевой собственности смежного земельного участка
п.26 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Согласно сведениям ЕГРН образуемый земельный участок не имеет непосредственного доступа к землям общего пользования, поскольку в окружении земельных участков, относящихся к землям общего пользования земельные участки не имеются, а у смежных земельных участков не определены части, через которые возможен доступ к землям общего пользования
п.27 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Границы земельного участка пересекают границы населенного пункта
п.28 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований	Размер образуемого земельного участка не соответствует установленным требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков

п.30 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов.
п.31 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;
п.32 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.
п.34 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Помещения не изолированы, не обособлены от других помещений в здании.Заключение кадастрового инженера не содержит информацию о возможном доступе в остальные помещения.Технический план подготовлен в связи с образованием нескольких помещений, образовавшихся в результате раздела нежилого помещения, при этом помещение должно быть изолировано и (или) обособлено от других помещений в здании и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота, документы не отвечают предъявляемым требованиям.
п.35 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Образование новых земельных участков из исходного земельного участка, сведения о котором в ЕГРН носят временный характер
п.43 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	границы образуемого земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы муниципальных образований
п.49 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах , и сведениями ЕГРН: 1) сведения о местоположении земельного участка согласно схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории противоречат фактическому его расположению; 2) при импорте файла в формате XML и согласно координатам характерных точек образуемого объекта недвижимости местоположение образуемого земельного участка на кадастровой карте не соответствует сведениям о земельном участке, в пределах которого расположен объект учета, указанным в техническом плане (образуемый объект недвижимости выходит за пределы границ земельного участка); 3) противоречие вида разрешенного использования земельного участка в представленных документах и сведениях ЕГРН; 4) образуемый земельный участок, заявленный к учету, согласно картографическому материалу ЕГРН частично расположен на водных объектах; 5) фактическое местоположение границ образуемого земельного участка отличается от местоположения границ, сведения о которых содержатся в межевом плане и проекте межевания; 6) при внесении характерных точек границ (фактическая) площадь образуемого земельного участка расходится с уточненной площадью образуемого земельного участка по межевому плану; 7) при внесении значений координат характерных точек из технического плана в ЕГРН установлено, что местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте не соответствует его местоположению, указанному в техническом плане ; 8) Заявленный к кадастровому учету индивидуальный жилой дом является ранее учтенным, однако сведения о площади объекта в представленных документах и в ЕГРН расходятся; 9) при внесении сведений о координатах характерных точек границ уточняемого земельного участка образуется область чересполосицы с другим земельным участком, тогда как, согласно представленному межевому плану, указанные земельные участки являются смежными; 10) на кадастровый учет представлен технический план на "нежилое помещение", однако согласно сведениям ЕГРН данный объект является "общим имуществом в многоквартирном доме".
п.50 части 1	ошибки, связанные с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования	местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично совпадает с местоположением другого помещения