

Типовые ошибки кадастрового инженера.

Типы ошибок кадастрового инженера :

- технические ошибки;
- ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования;
- ошибки, не связанные с деятельностью кадастрового инженера.

При этом:

1. к техническим ошибкам возможно отнести:

1.1 тип МП¹, ТП не соответствует виду заявления (разделы XML-документа МП, ТП заполнены, в связи с изменением сведений об ОН, а представлено заявление о постановке на ГКУ)

1.2 XML файл МП, ТП ранее был представлен с другим заявлением

1.3 кадастровые номера ОН указаны в XML файле МП, ТП, акте обследования с ошибками (указаны лишние цифры, двоеточия)

1.4 описки, опечатка в текстовой или графической части МП, ТП и текстовой части акта обследования

2. к ошибкам, связанным с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

2.1 в МП, ТП, 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 МП, ТП отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (не соответствует требованиям ч. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных») (п. 29 Требований № 921, п. 25 Требований № 953)

2.3 при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (не менее чем 3 согласно п. 32 Требований № 921, п. 28 Требований № 953)

2.4 в разделе «Исходные данные» отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, а также не включены наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (с 01.01.2017 в федеральном фонде пространственных данных, п. 31 Требований № 921, п. 19 Требований № 953)

2.5 адрес ОН внесен в МП, ТП неструктурированно, не в соответствии со сведениями ФИАС (п. 49 Требований № 921, пп.7 п. 43 Требований № 953)

2.6 в составе Приложения МП, ТП отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, ОКС при этом указан адрес, а не описание местоположения (п. 49 Требований № 921, пп.7 п. 43 Требований № 953)

2.7 приложенные к МП, ТП, Акту обследования электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не обеспечивают визуальную идентичность его бумажному оригиналу, для сканирования не

¹ перечень сокращений приведён в конце приложения

использован полноцветный режим, качество образа не позволяет прочитать текст) (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 13 Требований № 861)

2.8 МП, ТП, Акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 11 Требований № 861)

2.9 неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается образуемый ЗУ (п. 48 Требований № 921)

2.10 в МП не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, а также реквизиты документов, устанавливающих такие размеры (п. 52 Требований № 921)

2.11 категория земель и (или) вид разрешенного использования, указанные в МП образуемого ЗУ, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в МП (п.п. 50, 51 Требований № 921)

2.12 вид разрешенного использования, указанный в МП, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п. 51 Требований № 921)

2.13 вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанный в МП, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом № 540

2.14 в МП 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)

2.15 в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП отсутствует (приведено не корректно) обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ ЗУ или не содержится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке (п.п. 13, 69, 70 Требований № 921)

2.16 в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921)

2.17 в МП не указаны реестровый номер границ зоны с особыми условиями использования территорий, территориальной зоны, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны, лесничества, лесопарка, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоны, охотничьего угодья, береговой линии (границы водного объекта), если ЗУ полностью или частично расположен в границах такой зоны или территории, либо если граница (часть границы) земельного участка является одновременно береговой линией (границей водного объекта) или ее частью. Также схема расположения земельного участка

подготовлена без картографического материала (п.п. 53, 75, 76 Требований № 921)

2.18 форма Акта согласования местоположения границ ЗУ не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице (включены некорректно), не заполнены необходимые графы, обозначение характерных точек границы ЗУ (от соответствующей начальной точки до этой же точки) указано некорректно, имеются незаверенные опечатки, подчистки, приписки, зачеркивания и иные исправления (п. 85 Требований № 921)

2.19 в составе МП отсутствует Акт согласования местоположения границ ЗУ, либо не согласована одна из границ ЗУ (п.п. 82, 85 Требований № 921)

2.20 количество Актов согласования местоположения границ не соответствует количеству уточняемых ЗУ (п. 82 Требований № 921)

2.21 в МП отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы ЗУ с лицами, обладающими смежными ЗУ на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Границы смежного участка не установлены (ст. 39 218-ФЗ, п.п. 83, 84, 86, 87 Требований № 921)

2.22 в состав Приложения не включены копии нотариально удостоверенных доверенностей, копии иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также не включены документы, определяющие местоположение границ образуемого ЗУ, использованные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, отсутствуют документы, свидетельствующие о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы ЗУ (п.п. 22, 24, 25 Требований № 921)

2.23 в МП отсутствуют сведения о смежных ЗУ и (или) сведения о документах, подтверждающих право гражданина на смежный ЗУ (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на такой ЗУ в установленном действующим законодательством порядке), или сведения о смежных ЗУ, указанные в акте согласования местоположения границ ЗУ, противоречат сведениям о смежных ЗУ, указанным в соответствующем разделе представленного МП (п.п. 60, 61 Требований № 921)

2.24 в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные в пределах данного ЗУ, при наличии сведений о таких ОН в ЕГРН (п. 35 Требований № 921)

2.25 в МП не заполнен реквизит 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» при образовании ЗУ в результате перераспределения (п. 48 Требований № 921)

2.26 МП подготовлен на образование одного ЗУ путем перераспределения двух ЗУ (ст. 11.7 ЗК, п.п. 20, 27 Требований № 921)

2.27 в разделе «Чертеж земельного участка и их частей» существующая характерная точка обозначена как вновь образованная точка (п. 43 Требований № 921)

2.28 в разделе «Исходные данные» МП не указаны сведения о частях исходных или уточняемых ЗУ при их наличии в ЕГРН (п. 36 Требований № 921)

2.29 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 № 921)

2.30 при подготовке МП не использован проект перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения; не включена в состав Приложения МП копия фрагмента графического изображения из проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения, содержащего сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п.п. 22, 25 Требований № 921)

2.31 в МП указана средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), не соответствующая требованиям Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (часть 13 статьи 22 218-ФЗ, п. 38 Требований № 921, Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

2.32 в МП графа «Характеристика части» в реквизите «3» раздела «Сведения о частях земельного участка» в отношении образуемых частей земельных участков заполнена не в соответствии с актом органа государственной власти или органа местного самоуправления, договором, в том числе предварительным, вступившим в законную силу судебным актам (п. 66 Требований № 921)

2.33 XML-документ схемы расположения ЗУ на КПТ не соответствует действующей XML-схеме (п. 12 Приказа № 762)

2.34 истек срок действия решения об утверждении схемы расположения ЗУ на КПТ (статья 11.10 ЗК)

2.35 МП подготовлен на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной актом органа местного самоуправления, не уполномоченного на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности ЗУ (ст. 11.10 ЗК, п. 22 Требований № 921, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ)

2.36 ТП подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством Российской Федерации в отношении ОН, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с ТП, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в частях 8, 9, 10 статьи 24, части 5 статьи 71 218-ФЗ (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на ввод (при подготовке ТП помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015)

2.37 в составе ТП, подготовленного в отношении ОНС, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено частью 7 статьи 70, части 9 статьи 24 218-ФЗ

2.38 в разделе «Исходные данные» ТП отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), определенном при проведении кадастровых работ (п. 28 Требований № 953)

2.39 в ТП не указан (указан некорректно) тип контура ОКС (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований № 953)

2.40 в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено частью 14 статьи 24 218-ФЗ (п. 11 Требований № 953)

2.41 в ТП отсутствуют сведения о ЗУ, либо указаны не все ЗУ, в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953)

2.42 координаты характерных точек контура ОКС в ТП представлены в системе координат, отличной от используемой ОРП для ведения ЕГРН (п. 43 Требований № 953)

2.43 в ТП отсутствуют (неверно указаны) сведения о кадастровом квартале или ЗУ, в пределах которого (которых) располагается ОКС (п. 43 Требований № 953)

2.44 в ТП, подготовленном в отношении ОНС, не указано проектируемое назначение (п. 43 Требований № 953)

2.45 в ТП, подготовленном в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках ОН, указаны характеристики ОН не содержащие новые значения (п. 40 Требований № 953)

2.46 контур ОКС, отображенный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в ТП, не соответствует разделам графической части технического плана (п.п. 34, 40 Требований № 953)

2.47 в ТП указаны характеристики ОН (вид ОН, кадастровый номер ЗУ (ОКС), номер кадастрового квартала, адрес, назначение (проектируемое назначение ОНС), наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения (ОНС), при этом документы, подтверждающие данные характеристики в состав Приложения ТП не включены (п. 20 Требований № 953)

2.48 в разделе «Приложение» ТП не приведен перечень документов, включенных в состав Приложения ТП (п. 67 Требований № 953)

2.49 выявлены расхождения в характеристиках ОН (вид ОН, кадастровый номер ЗУ (ОКС), номер кадастрового квартала, адрес, назначение (проектируемое назначение ОНС), наименование, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, основная характеристика сооружения (ОНС), указанных в ТП и документах, на основании которых был подготовлен ТП (п. 41 Требований № 953)

2.50 выявлены отклонения поэтажных планов ТП от поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (п. 51 Требований № 953)

2.51 выявлены нарушения в оформлении графической части ТП в части несоответствия контура здания (сооружения), отображенного на плане этажа (плане ОН) ТП контуру здания (сооружения), отображенному на схеме расположения ОН на ЗУ и зарисовке контура наружных капитальных стен здания (сооружения), произведенной в чертеже (п. 51 Требований № 953)

2.52 выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в пределах ЗУ и (или) кадастрового квартала, содержащихся в разделе «Характеристики ОН» ТП, а также его графической части и результатах отображения ОКС на дежурной

кадастровой карте, согласно указанным в ТП координатам (ОКС расположен в пределах иного ЗУ и (или) иного кадастрового квартала) (п.п. 34, 43 Требований № 953)

2.53 адрес ОКС, указанный в ТП, не соответствует адресу ЗУ, в пределах которого он расположен, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП соответствующая информация не приведена (п. 43 Требований № 953)

2.54 в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», на садовом земельном участке возможно размещение только жилого строения, при этом в ТП (раздел «Заключение кадастрового инженера») и Декларации (раздел «Вид, назначение и наименование объекта недвижимости») не приведена информация о назначении объекта недвижимости: «Жилое строение»

2.55 в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, отсутствует обоснование такой ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ (п. 50 Требований № 953)

2.56 условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют специальным условным знакам, указанным в Требованиях № 953 (Приложение 2)

2.57 в состав Приложения ТП, подготовленного в связи с образованием части ОКС, не включен документ на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (п. 46 Требований № 953)

2.58 ТП помещения подготовлен на основании акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, при этом проект перепланировки в состав Приложения ТП не включен (п. 20 Требований № 953)

2.59 в разделе МП, ТП «Общие сведения о кадастровых работах» неверно указаны виды выполненных кадастровых работ (п. 27 Требований № 921, п. 24 Требований № 953)

2.60 не указан в ТП кадастровый номер здания, в пределах которого расположено помещение/машино-место (п. 43 Требований № 953)

2.61 МП, ТП подготовлен в связи с созданием ОН, при этом в ЕГРН уже содержатся сведения об указанном объекте, (пункт 49 части 1 статьи 26 218-ФЗ, п. 27 Требований № 921, п. 24 Требований № 953)

2.62 в ТП неверно определена площадь ОН (определение площади не соответствует требованиям № 90, пп. 13 п. 43 Требований № 953)

2.63 в состав Приложения Акта обследования не включены документы, подтверждающие прекращение существования ОН или являющиеся основанием для сноса ОН, при этом в реквизите «Заключение кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования (п. 3, п. 9 Требований № 861)

2.64 в реквизите «Сведения об ОН, в отношении которого проводятся кадастровые работы» Акта обследования не указаны сведения о виде ОН и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на ОН (п. 6 Требований № 861)

2.65 в реквизите «Заключение кадастрового инженера» Акта обследования не приведено заключение кадастрового инженера о прекращении существования ОН (п. 10 Требований № 861)

2.66 в состав Приложения к Декларации не включены копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на ОН (ЗУ, в пределах которого расположен ОН), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя (п. 24 Приложения 4 Требований № 953)

2.67 в Декларации не приведены сведения о правообладателе ОН (ЗУ, в пределах которого расположен ОН) (п. 22, п. 23 Приложения 4 Требований № 953)

2.68 сведения об ОН в ТП указаны на основании Декларации об ОН, подготовленной после 01.01.2017, форма которой утверждена Приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628, который утратил силу с 01.01.2017 (Приложение 4 Требований № 953)

2.69 представлено заявление о ГКУ/ГРП с приложением ТП в отношении помещения или помещений (в том числе жилых), расположенных в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (часть 7 статьи 41 218-ФЗ)

3. к ошибкам, не связанным с деятельностью кадастрового инженера:

сведения об ОН в МП, ТП не соответствуют сведениям об ОН, содержащимся в ЕГРН, в связи с тем, что сведения ЕГРН (КПТ, выписка) содержат недостоверные сведения по причине наличия исправленной технической ошибки в сведениях ЕГРН

Перечень сокращений в том числе наименований нормативных правовых актов (терминов):

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

МП – межевой план;

ТП – технический план;

ОКС – здание, сооружение, объект незавершенного строительства;

ЗУ – земельный участок;

КПТ – кадастровый план территории;

ОН – объект недвижимости;

ОНС – объект незавершенного строительства;

ГКУ – государственный кадастровый учет;

ГРП – государственная регистрация права;

218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

ОРП – орган регистрации права;

УКЭП – усиленная квалифицированная электронная подпись;

ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации;

ГрК – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Приказ № 920 – Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ»;

Приказ № 762 – Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории ...»;

Приказ № 540 – Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

Требования № 921 – Требования об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921;

Требования № 953 – Требования об утверждении формы технического плана, требования к подготовке технического плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953;

Требования № 861 – Требования об утверждении формы и состава сведений акта обследования, требования к подготовке акта обследования, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861;

Декларация – декларация об объекте недвижимости, предусмотренная Приложением № 4 Требованиям № 953;

Требования № 90 – Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к определению площади здания, сооружения и помещения, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90.