



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Ульяновской области**

Юности ул., д. 5/96, г. Ульяновск, 432030

тел./факс (8422) 46-83-29

E-mail: [filial@73.kadastr.ru](mailto:filial@73.kadastr.ru)

ОКПО 25384935, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/732543001

Саморегулируемым  
организациям кадастровых  
инженеров (СРО)

Кадастровым инженерам

(по электронной почте)

20.07.2017 № 2350 @  
О направлении информации

Во исполнение п. 4 Плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному учету, утвержденного распоряжением ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.04.2017г. № Р/015 филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области направляет информацию о наиболее часто встречающихся ошибках в подготовленных кадастровыми инженерами документах (межевых и технических планах, актах обследования).

Обращаем Ваше внимание, что значительное количество решений, связано с нарушением кадастровыми инженерами установленных законодательством требований для подготовки межевых и технических планов в части включения согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, указания наименования саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер, СНИЛС, номера и даты заключения договора подряда, номере регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность.

Просим учесть данную информацию при подготовке документов, необходимых для осуществления кадастрового учета, мероприятиях по информационному и методическому обеспечению членов СРО и проверке их профессиональной деятельности в целях снижения количества отрицательных решений.

Приложение: в электронном виде.

Директор филиала

И.В. Калинина

Н.А. Асташкина  
(8422) 35-21-68



Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории, подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ

за период с 01.04.2017 по 30.06.2017

№ п/п	Нарушения	часто встречающееся нарушение*
1	2	3
1	XML-документ (архив) МП, ТП, Акта обследования, приложенного к заявлению, не проходящего автоматическую проверку в АИС ГКН по причине:	
1.1	тип ТП не соответствует виду заявления (разделы XML-документа ТП заполнены, в связи с изменением сведений об ОН, а представлено заявление о постановке на ГКУ)	1
1.2	XML-файл МП, ТП отсутствует в корне архива	0
1.3	XML-файл МП, ТП ранее был представлен с другим заявлением	1
1.4	кадастровые номера ОН, указанные в XML-файле МП, ТП с ошибками	1
2	МП, ТП, Акт обследования не соответствуют предъявляемым к ним требованиям, в частности:	
2.1	отсутствие всех сведений о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Требований № 921, п. 26 Требований № 953, п. 8 Требований № 861)	1
2.2	в ТП, МП, Акте обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 28 Требований № 921, п. 25 Требований № 953)	1
2.3	при выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети (минимум 3 согласно п. 31 Требований № 921, п. 28 Требований № 953)	1
2.4	в разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН (п. 31 Требований № 921, п. 19 Требований № 953)	0
2.5	в составе приложений отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, ОКС (п. 49 Требований № 921, п. 7 п. 43 Требований № 953)	1
2.6	приложенные к МП, ТП электронные образы документов не отвечают предъявляемым к ним требованиям (не цветные, качество образа не позволяет прочесть текст) (п. 22 Требований № 921, п. 21 Требований № 953)	0
2.7	МП, ТП, Акт обследования не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (п. 18 Требований № 921, п. 21 Требований № 953, п. 11 Требований № 861)	0
2.8	неверно указан номер кадастрового квартала, в пределах которого располагается, образуемый ЗУ (п. 48 Требований № 921)	0
2.9	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)	1
2.10	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 (пп. 50, 51 Требований № 921)	0
2.11	вид разрешенного использования, указанный в МП, противоречит перечню основных видов разрешенного использования соответствующей территориальной зоны согласно правилам землепользования и застройки (п. 51 Требований № 921)	0
2.12	вид разрешенного использования, указанный в МП, образуемого ЗУ, не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом № 540	0
2.13	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)	0
2.14	в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации ЗУ, местоположения границ уточняемых ЗУ (п. 70 Требований № 921)	1
2.15	в графической части МП не отображены границы всех смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых подлежат уточнению (п. 73 Требований № 921)	0
2.16	в разделе «Схема расположения земельных участков» не указаны границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, в случаях расположения ЗУ в таких зонах (п. 76 Требований № 921)	0
2.17	форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не соответствует требованиям: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незавершенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (п. 85 Требований № 921)	1
2.18	в МП отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН (п. 35 Требований № 921)	1
2.19	XML-документ схемы расположения ЗУ на КПТ не соответствует действующей XML-схеме (п. 12 Приказа № 762)	0
2.20	УКЭП органа, подписавшего XML-документ схемы расположения ЗУ на КПТ, не действителен на дату утверждения такой схемы (п. 12 Приказа № 762)	0



№ п/п	Нарушения	часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.21	истек срок действия решения об утверждении схемы расположения ЗУ на КПП (15-11.10 ЗК)	0
2.22	ТП подготовлен на основании разрешения на ввод, выданного после 13.07.2015, в то время как такое разрешение является самостоятельным основанием для ГКУ и не является документом-основанием для подготовки ТП	0
2.23	ТП подготовлен на основании Декларации, при этом отсутствует подтверждение, что законодательством Российской Федерации в отношении ОН, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с ТП, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов указанных в 8, 9, 10-24, 5-71 ЕЗ (проектная документация, разрешение на строительство, технический паспорт выданный до 01.01.2013, разрешения на ввод (при подготовке ТП помещения, машино-места), разрешение на ввод, выданное до 13.07.2015)	1
2.24	проектная документация, на основании которой подготовлен ТП не отвечает требованиям ст. 48 ГрК (не утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации)	0
2.25	в составе ТП, подготовленного в отношении объекта незавершенного строительства, индивидуального жилого дома, отсутствует разрешение на строительство, использование которого предусмотрено 7, 9-70 ЕЗ	1
2.26	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)	1
2.27	в ТП не указан, либо допущена ошибка при указании типа контура ОКС (подземный, надземный или наземный) (п. 40 Требований № 953)	1
2.28	в ТП зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено 14-24 ЕЗ (п. 11 Требований № 953)	1
2.29	в ТП отсутствуют сведения о ЗУ, либо указаны не все ЗУ в пределах которых располагается ОКС (п. 43 Требований № 953)	1
2.30	в ТП отсутствуют сведения о виде разрешенного использования ОКС (п. 43 Требований № 953)	0
2.31	координаты характерных точек контура ОКС, представленные в ТП в системе координат, отличной от используемой ОРП для ведения ЕГРН (п. 43 Требований № 953)	0
2.32	в ТП отсутствуют сведения о кадастровом квартале или ЗУ в пределах которых располагается ОКС (43 Требований № 953)	1
2.33	в ТП, подготовленном в отношении объекта незавершенного строительства не указаны проектируемое назначение ОКС (43 Требований № 953)	0
2.34	в ТП, подготовленном в связи внесением изменений в сведения ЕГРН о характеристиках ОН, указаны характеристики ОН не содержащие новые значения, таким образом, включение таких сведений в ТП не требуется (п. 40 Требований № 953)	0
2.35	контур ОКС, отображенный на дежурной кадастровой карте, в соответствии с координатами, представленными в ТП, не соответствует разделам графической части технического плана (п. 40 Требований № 953)	0
2.36	в ТП указаны характеристики ОН (год ввода в эксплуатацию, наименование), однако документы подтверждающие данные характеристики не приложены к ТП (п. 20 Требований № 953)	1
2.37	в разделе «Приложения» ТП не указаны документы, приложенные к ТП (п. 67 Требований № 953)	0
2.38	выявлены расхождения в характеристиках ОН (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанных в ТП и документах, на основании которых подготовлен такой ТП (п. 41 Требований № 953)	1
2.39	выявлены расхождения раздела «Потажный план» ТП с проектной документацией, на основании которой подготовлен такой ТП (п. 51 Требований № 953)	0
2.40	нарушения в оформлении графической части ТП в части несоответствия плана этажа, плана части этажа проектной документации, графической части технического паспорта, на основании которых подготовлен ТП (п. 51 Требований № 953)	0
2.41	выявлены расхождения в сведениях о расположении ОКС в кадастровом квартале и (или) в пределах ЗУ, указанных в разделе «Характеристики ОН» ТП, а также его графической части и результатах отображения на дежурной кадастровой карте ОКС (в пределах иного ЗУ и (или), иного кадастрового квартала), согласно указанным в ТП координатам (п. 34, 43 Требований № 953)	0
2.42	адрес ОКС, указанный в ТП, не соответствует адресу ЗУ, в пределах которого он расположен. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» ТП не отражены, указанные расхождения (п. 43 Требований № 953)	0



№ п/п	Нарушения	часто встречающееся нарушение*
1	2	3
2.43	в соответствии с положениями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовых ЗУ возможно размещение только жилых строений, при этом в ТП отсутствуют сведения о том, что здание является жилым строением (в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует указание сведений о назначении здания «жилое строение»)	0
2.44	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)	0
2.45	специальные условные знаки, отображенные в графической части ТП, не соответствуют, указанным в Требованиях № 953 (Приложение 2)	0
2.46	в ТП, подготовленном в связи с образование части, отсутствует документ, на основании которого вносится содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (п. 46 Требований № 953)	0
2.47	ТП помещения, подготовлен на основании акта приемочной комиссии, при этом проект перепланировки помещения, в составе ТП отсутствует (п. 20 Требований № 953)	0
2.48	в разделе ТП «Общие сведения о кадастровых работах» неверно указаны виды выполненных кадастровых работ (п. 24 Требований № 953)	0
2.49	в Акте обследования в составе приложения, в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования объекта недвижимости (п. 3, 9 Требований № 861)	0
2.50	в Акте обследования не указаны сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости (п. 6 Требований № 861)	0
2.51	в Акте обследования отсутствует заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости (п. 10 Требований № 861)	0
3	Декларация к ТП:	
3.1	в составе приложений к Декларации, на основании которой подготовлен ТП, отсутствуют правоудостоверяющие документы на земельный участок, на котором находится ОКС (п. 24 Приложения 4 Требований № 953)	1
3.2	в Декларации не указаны сведения о правообладателе (п. 22, 23 Приложения 4 Требований № 953)	0
3.3	декларация ОН подготовлена после 01.01.2017 в соответствии с формой, утвержденной приказом Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 г. № 628, который утратил силу с 01.01.2017 (Приложения 4 Требований № 953)	1
4	Представлено заявление о ГКУ/ГРП с ТП, в отношении нежилого помещения расположенного в жилом доме, что противоречит нормам 7-41 ЕЗ	0

**Перечень сокращений наименований нормативно-правовых актов**

ОКС – здание, сооружение, объект незавершенного строительства;  
 ЗУ – земельный участок;  
 КПТ – кадастровый план территории;  
 ОН – объект недвижимости;  
 ГКУ – государственный кадастровый учет;  
 ГРП – государственная регистрация права;  
 ЕЗ – 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 от 25.10.2001 № 136-ФЗ;  
 ГрК – Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;  
 Приказ № 920 – Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления ...»;  
 Приказ № 540 – Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 540 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории ...»;  
 Приказ № 921 – Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 921 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;  
 Требования № 953 – Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 953 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана (МП), требований к его подготовке»;  
 Требования № 953 – Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана (ТП) и требований к его подготовке»;  
 Требования № 861 – Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»;  
 Декларация – декларация об объекте недвижимости, предусмотренная Приложением № 4 Требованиям № 953.

**\*Примечание:**

таблица заполняется путем проставления знака:

“1” – в случае, если нарушение встречается часто;

“0” – в случае, если нарушение встречается редко или не встречается