

Типовые ошибки кадастровых инженеров.

1. Технические ошибки:

- 1.1 несоответствие вида заявления реквизитам межевого и технического плана (например, заявление подано о постановке на государственный кадастровый учет, но межевой или технический план подготовлен с целью осуществления кадастрового учета изменений сведений ЕГРН об объекте недвижимости);
- 1.2 в техническом плане, подготовленном для кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимости, кадастровый номер такого объекта указан в XML файле с ошибками;

2. Ошибки, связанные с нарушением требований, установленных органом нормативно-правового регулирования:

- 2.1 в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана, технического плана, приведены не все необходимые сведения о либо такие сведения приведены некорректно, с ошибками;
- 2.2 адрес объекта недвижимости внесен в межевой план, технический план в структурированном виде, при этом документ о присвоении адреса отсутствует (п. 43 Требований № 953, п. 49 Требований № 921);
- 2.3 межевой план, технический план не заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (п. 21 Требований № 953, п. 18 Требований № 921);
- 2.4 объект недвижимости, в отношении которого необходимо осуществить кадастровый учет или кадастровый учет изменений, пересекает, накладывается на границы объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
- 2.5 в межевом плане 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);
- 2.6 в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади либо местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование необходимости внесения в ЕГРН указанных изменений в связи с наличием реестровой ошибки или отсутствуют предложения кадастрового инженера по ее устранению (п. 13, п. 69, п. 70 Требований № 921);
- 2.7 в составе межевого плана отсутствует акт согласования местоположения границ земельного участка, подписанный заинтересованными лицами;
- 2.8 в акт согласования местоположения границ земельного участка не включены сведения о заинтересованном лице, являющимся правообладателем земельного участка, в отношении которого необходимо осуществить кадастровый учет изменений либо в акте согласования местоположения границ земельного участка указаны

- кадастровые номера земельных участков, которые не имеют смежных границ с уточняемым участком (п. 85 Требований № 921);
- 2.9 в межевом плане отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемых границ земельного участка с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (п. 83 Требований № 921);
 - 2.10 акт согласования подписан предыдущим собственником земельного участка, в отношении которого подготовлен межевой план;
 - 2.11 межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка (земельные участки (территории) общего пользования), составлен на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
 - 2.12 акт согласования подписан представителем заинтересованного лица, при этом доверенность не содержит полномочий на такое согласование;
 - 2.13 в составе межевого плана отсутствует документ, подтверждающий полномочия представителя заинтересованного лица, уполномоченного на согласование границ земельного участка;
 - 2.14 в акте согласования не указаны кадастровые номера смежных земельных участков – указан только адрес;
 - 2.15 в межевом плане образуемого земельного участка отсутствуют кадастровые номера объектов капитального строительства, расположенных на исходном земельном участке (п. 35 Требований № 921);
 - 2.16 уточняемые границы земельного участка пересекают границу населенного пункта;
 - 2.17 разрешенное использование, указанное в межевом плане образуемых земельных участков, не соответствует сведениям ЕГРН о разрешенном использовании исходного земельного участка либо разрешенное использование земельного участка, образуемого в результате раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, не соответствует разрешенному использованию, указанному в акте органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (п. 51 Требований № 921);
 - 2.18 в межевом плане, изготовленном для осуществления кадастрового учета изменений в части сведений о площади земельного участка, указано значение площади земельного участка больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительными регламентами, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
 - 2.19 конфигурация объекта капитального строительства, полученная по координатам, указанным в техническом плане, не соответствует разделу технического плана «Чертеж контура объекта недвижимости»;

- 2.20 в составе технического плана объекта индивидуального жилищного строительства отсутствует разрешение на строительство;
- 2.21 технический план подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством Российской Федерации в отношении указанных объектов не предусмотрены подготовка и (или) выдача проектной документации, разрешения на строительство, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного до 13.07.2015 (п. 20 Требований № 953);
- 2.22 в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости» декларации, на основании которой подготовлен технический план, указаны реквизиты выписки из реестра муниципальной собственности;
- 2.23 в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, либо указаны кадастровые номера не всех земельных участков, в пределах которых расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства (п. 43 Требований № 953);
- 2.24 разночтение раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана и документов, на основании которых заполнялся такой технический план (п. 41 Требований № 953);
- 2.25 в техническом плане образуемого объекта капитального строительства не указан кадастровый номер исходного объекта либо не указан способ образования;
- 2.26 для осуществления государственного кадастрового учета представлен технический план подготовленный использованием XML-схемы (TP-Version=06), не вступившей в законную силу;
- 2.27 в техническом плане отсутствует информация о кадастровом номере основного строения, по отношению к которому объект выполняет вспомогательную функцию, а также сведения о том, в чем заключается такая функция.