

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 кадастровые номера объектов недвижимости указываются в XML файле с ошибками;
- 1.3 технический план объекта капитального строительства подготавливается с использованием XML-схемы, версия-06, которая не введена в действие.

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

- 2.1 в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана, технического плана не приводятся сведения о СНИЛС кадастрового инженера;
- 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 земельный участок, 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 в качестве земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ к земельному участку, указан кадастровый номер земельного участка, не являющегося земельным участком общего пользования, при этом при этом документы, свидетельствующие об установлении сервитута, не представлены;
- 2.6 в межевом плане не заполнен раздел "Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам" либо заполнен некорректно;
- 2.7 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);

- 2.8 в составе межевого плана отсутствует акт согласования местоположения границ земельного участка, подписанный заинтересованными лицами;
- 2.9 в акте согласования местоположения границ допускаются ошибки в части написания кадастровых номеров смежных земельных участков;
- 2.10 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);
- 2.11 акт согласования не подписан заинтересованными лицами, являющимися правообладателями смежных земельных участков;
- 2.12 в акте согласования одна из границ согласована дважды с правообладателями разных земельных участков.
- 2.13 в извещении о проведении согласования местоположения границ земельных участков, опубликованном в печатном издании, указаны кадастровые номера не всех смежных земельных участков, а так же указаны в качестве смежных кадастровые номера земельных участков, сведения о которых отсутствуют в акте согласования;
- 2.14 в межевом плане образуемого земельного участка отсутствуют кадастровые номера объектов капитального строительства, расположенных на исходном земельном участке (п. 35 Требований № 921);
- 2.15 уточняемые границы земельного участка пересекают границу населенного пункта;
- 2.16 разрешенное использование, указанное в межевом плане образуемых земельных участков, не соответствует сведениям ЕГРН о разрешенном использовании исходного земельного участка;
- 2.17 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;
- 2.18 конфигурация объекта капитального строительства, полученная по координатам, указанным в техническом плане, не соответствует разделам технического плана «Чертеж контура объекта недвижимости», «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке»;
- 2.19 межевой план подготовлен на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, при этом согласно координатам, указанным в межевом плане, участок не полностью входит в границу

- кадастрового квартала, указанного в Схеме и пересекает границу другого квартала, не указанного в Схеме;
- 2.20 срок действия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на основании которой подготовлен межевой план, истек;
 - 2.21 площадь образуемого земельного участка, указанная в межевом плане, не соответствует минимальным размерам земельных участков данного вида разрешенного использования, установленным ПЗЗ.
 - 2.22 в составе технического плана объекта индивидуального жилищного строительства отсутствует разрешение на строительство;
 - 2.23 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);
 - 2.24 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);
 - 2.25 разночтение разделов технического плана и документов, на основании которых заполнялся такой технический план (п. 41 Требований № 953);
 - 2.26 в техническом плане образуемого объекта капитального строительства не указан кадастровый номер исходного объекта либо не указан способ образования;
 - 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.
 - 2.28 документы, включенные в состав технического плана, отсканированы в неполноцветном режиме.