

**Анализ основных ошибок, допущенных кадастровыми инженерами  
при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.**

Содержание ошибки	Норма в соответствии с законодательством
<b>Ошибки, допущенные при подготовке межевых планов</b>	
<p>При составлении межевого плана кадастровым инженером допущена ошибка, повлекшая невозможность загрузки данных xml-файла межевого плана в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), а именно: _____, что нарушает п. 18 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 921 от 08.12.2015 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана).</p>	<p>Согласно п. 18 Требований к подготовке межевого плана <i>межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.</i></p>
<p>В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка (далее - 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/в разделе «Исходные данные» (Input_Data) межевого плана, подготовленного в целях уточнения местоположения границ ЗУ с кадастровым номером __, отсутствуют реквизиты документа, из сведений которого определяется их местоположение: документ, подтверждающий право на</p>	<p>Согласно п. 13 Требований к подготовке межевого плана <i>раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:</i></p> <p><i>1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о местоположении ранее установленных границ ЗУ, в том числе смежных ЗУ, в отношении которых осуществляются кадастровые работы;</i></p> <p><i>2) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) образованных ЗУ или ГКУ в связи изменением основных сведений ЕГРН о ЗУ;</i></p>

ЗУ, или при отсутствии такого документа – сведения, содержащиеся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании, предусмотренные ч. 10 ст. 22 Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), что противоречит п.п. 13, 69, 70 Требований к подготовке межевого плана.

*3) в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ ЗУ;*

*4) в иных случаях, в том числе если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых ЗУ).*

В соответствии с п. 69 Требований к подготовке межевого плана раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста. В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных ЗУ, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков фрагмент описания местоположения границы таких объектов с правильными значениями координат характерных точек).

Согласно п. 70 Требований к подготовке межевого плана выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы ЗУ осуществляется на основании документов, перечисленных в ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ (документа, подтверждающего право на ЗУ, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании). В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ ЗУ их местоположение определяется с

	<p><i>учетом содержания утвержденного в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.</i></p> <p><i>При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ ЗУ, местоположение уточняемых границ ЗУ определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ ЗУ на местности пятнадцать и более лет.</i></p> <p><i>При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ.</i></p>
<p>Категория земель и (или) вид разрешенного использования образуемого ЗУ, указанные в межевом плане, не соответствуют сведениям ЕГРН о категории земель и виде разрешенного использования исходного ЗУ, при этом документы, подтверждающие изменение указанных сведений отсутствуют в межевом плане, что не соответствует п. 50, п. 51 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p><i>В соответствии с п. 50 Требований к подготовке межевого плана сведения о категории земель образуемого ЗУ в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного ЗУ. Сведения о категории земель ЗУ, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного ЗУ к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав Приложения).</i></p> <p><i>В соответствии с п. 51 Требований к подготовке межевого плана сведения о виде разрешенного использования указываются в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование ЗУ, в том числе на основании решения о предварительном согласовании</i></p>

	<p><i>предоставления ЗУ, решения об утверждении схемы расположения ЗУ или ЗУ на кадастровом плане территории (копия акта, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования ЗУ внесены в межевой план, включается в состав Приложения).</i></p>
<p>В межевом плане отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные в пределах данного ЗУ, при наличии сведений об таких объектов недвижимости (далее - ОН) в ЕГРН, что нарушает п. 35 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p><i>В соответствии с п. 35 Требований к подготовке межевого плана при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном ЗУ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее – ОНС), иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ», строке «3» раздела «Сведения об измененных ЗУ», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых ЗУ» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, ОНС, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.</i></p>
<p>Адрес ЗУ внесен в межевой план неструктурированно, не в соответствии со сведениями Федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС)/в составе Приложения межевого плана отсутствует документ о присвоении адреса ЗУ, при этом указан адрес, а не описание местоположения, что нарушает п. 49 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p><i>Согласно п. 49 Требований к подготовке межевого плана сведения об адресе ЗУ вносятся в реквизит «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» в структурированном виде в соответствии с ФИАС на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса ЗУ, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов», адрес ЗУ указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов ОН.</i></p> <p><i>При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса</i></p>

	<p><i>ЗУ</i> заполняется строка «Местоположение ЗУ» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых ЗУ», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение ЗУ с указанием: слов «РФ», наименования субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).</p>
<p>В представленном межевом плане отсутствует раздел «Акт согласования местоположения границ ЗУ»/не согласована одна из границ ЗУ/в разделе «Акт согласования границ ЗУ» представленного межевого плана в графе «___» (указать название), указано ___ (указываются сведения, содержащиеся в Акте согласования), что противоречит п. __ (указывается пункт требований) Требований к подготовке межевого плана, согласно которому __ (указывается текст пункта из требований).</p>	<p>Согласно п. 82 Требований к подготовке межевого плана в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ ЗУ (ЗУ) или в результате кадастровых работ по образованию ЗУ уточнено местоположение границ смежных ЗУ, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования.</p> <p>В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных ЗУ количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых ЗУ.</p> <p>В соответствии с п. 83 Требований к подготовке межевого плана в Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре), либо их представителей. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.</p> <p>Согласно п. 85 Требований к подготовке межевого плана в акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем ЗУ, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования. Обозначение характерных точек границы такого ЗУ указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1). В указанном случае графа «Кадастровый номер смежного ЗУ» Акта согласования не заполняется, заполнение</p>

	<p><i>остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.</i></p> <p><i>В соответствии с под. 2 п. 24 Требований к подготовке межевого плана если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ ЗУ или в результате кадастровых работ по образованию ЗУ уточнено местоположение границ смежных с ними ЗУ, в состав Приложения включаются: копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре, и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных ч. 4 ст. 39 Закона о кадастре, - копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании. При этом полномочия представителя юридического лица, который вправе представлять интересы юридического лица без доверенности, подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ, а полномочия представителей органов государственной власти или органов местного самоуправления подтверждаются актом соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления.</i></p>
<p><i>В представленном межевом плане отсутствуют разделы «Чертеж ЗУ и их частей», «Схема расположения ЗУ», что противоречит п.п. 6, 7 Требований к подготовке межевого плана.</i></p> <p><i>Раздел «Чертеж ЗУ и их частей»/«Схема расположения ЗУ» не соответствует п.п. 75, 77, 78 Требований к подготовке межевого плана.</i></p>	<p><i>Согласно п.п. 6, 7 Требований к подготовке межевого плана к графической части межевого плана относятся следующие разделы, в том числе: схема расположения ЗУ, чертеж ЗУ и их частей (далее - Чертеж).</i></p> <p><i>Обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении ЗУ, образуемого в результате объединения ЗУ) подлежат следующие разделы, в том числе схема расположения ЗУ и Чертеж.</i></p> <p><i>В соответствии с п. 75 Требований к подготовке межевого плана раздел «Схема расположения ЗУ» оформляется на основе сведений ЕГРН об определенной территории, содержащих картографические изображения, либо с использованием картографического материала. При этом изображение должно обеспечивать читаемость Схемы</i></p>

	<p><i>расположения ЗУ, в том числе местоположения ЗУ, в отношении которого проводятся кадастровые работы.</i></p> <p><i>Согласно п.п. 77, 78 Требований к подготовке межевого плана Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ ЗУ. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все образуемые и (или) уточняемые ЗУ, а также части ЗУ. Допускается показывать местоположение отдельных характерных точек границ (частей границ) в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа. На Чертеже отображаются: местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ ЗУ, частей ЗУ; обозначения ЗУ, частей ЗУ и характерных точек границ.</i></p>
<p>Дата утверждения (чч.мм.гггг) предшествует дате составления (чч.мм.гггг), что нарушает ст. 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте), поскольку дата подготовки Проекта межевания не может быть позже даты его утверждения. На утверждение собственнику выделяемой земельной доли может быть представлен уже составленный проект межевания.</p>	<p>В соответствии со ст. 13.1 Закона об обороте проект межевания ЗУ, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей ЗУ.</p> <p>Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания ЗУ, направляемое участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, должно содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания ЗУ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;</li> <li>2) сведения о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания ЗУ, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;</li> <li>3) кадастровый номер и адрес каждого исходного ЗУ;</li> <li>4) порядок ознакомления с проектом межевания ЗУ, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;</li> </ol>

	<p>5) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания ЗУ после ознакомления с ним.</p> <p>В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания ЗУ не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей ЗУ, проект межевания ЗУ считается согласованным.</p>
<p>Согласно представленному межевому плану исправляется реестровая ошибка в площади и описании местоположения границ ЗУ с кадастровым номером __. Согласно сведениям ЕГРН данный ЗУ к образован в соответствии со Схемой расположения ЗУ на кадастровом плане территории от чч.мм.гггг, утвержденной __ и при исправлении реестровой ошибки площадь и конфигурация ЗУ будут отличаться от сведений в данной Схеме, при этом в составе Приложения межевого плана отсутствует измененная Схема расположения ЗУ, что нарушает пп. 4 п. 22 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>В соответствии с пп. 4 п. 22 Требований к подготовке межевого плана при подготовке межевого плана используются: документы, <u>определяющие (определявшие)</u> в соответствии с законодательством РФ местоположение границ ЗУ при его образовании, в том числе схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления ЗУ, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии ЗУ и (или) расположенного на нем ОН для государственных или муниципальных нужд.</p>
<p>Имеются противоречия в сведениях о ЗУ, содержащихся в разделах межевого плана, и документов приложения межевого плана, или представленных заявителем заявления/документов, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при нанесении координат из представленного межевого плана конфигурация образуемого/уточняемого ЗУ, не соответствует конфигурации, указанной в разделах «Чертеж ЗУ и их частей», «Схема расположения ЗУ» межевого плана;</li> <li>- согласно представленному заявлению о ГКУ необходимо осуществить ГКУ в связи с изменением площади и (или) изменением описания местоположения</li> </ul>	<p>В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) государственной регистрации прав (далее - ГРП) приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства РФ.</p>



<p>границ ЗУ с кадастровым номером __, что противоречит сведениям представленного межевого плана, согласно которому необходимо исправить реестровую ошибку в описании местоположения границ и площади ЗУ с кадастровым номером __, и др.</p>	
<p>При нанесении координат из раздела «Сведения об образуемых ЗУ» (либо «Сведения об уточняемых ЗУ») межевого плана вновь образуемая граница __ (при необходимости указать номер контура) ЗУ с кадастровым номером __ пересекает границу(ы) ЗУ с кадастровым номером __ и местоположением: __, прошедшего процедуру ГКУ ранее и границы которого установлены с нормативной точностью.</p>	<p><i>В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы ЗУ, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой ЗУ является преобразуемым ОН).</i></p>
<p>Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек границы ЗУ (Mt), указанная в xml-файле межевого плана (<math>Mt = \_</math>), не соответствует значению средней квадратической погрешности, указанной в приложении к Требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ ЗУ, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или ОНС на ЗУ, утвержденным Приказом Минэкономразвития от 01.03.2016 № 90 (далее – Требования № 90), для ЗУ, отнесенных к категории земель __ (<math>Mt = \_</math>), что нарушает п. 6 Требованиям № 90/в реквизите «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» отсутствует значение средней квадратической погрешности положения характерных точек границ ЗУ (Mt), что противоречит п. 38 Требованиям к подготовке межевого плана.</p>	<p>Согласно п. 38 Требованиям к подготовке межевого плана формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ ЗУ (частей ЗУ) (Mt), указываются в межевом плане в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере ГКУ и (или) ГРП в соответствии с ч. 13 ст. 22 Закона № 218-ФЗ с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений.</p> <p><i>В случаях применения при осуществлении кадастровых работ для определения координат характерных точек границ ЗУ (частей ЗУ) метода спутниковых геодезических измерений с использованием программного обеспечения в графе «3» реквизита «2», графе «4» реквизита «3» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» может быть указано только значение средней квадратической погрешности.</i></p> <p>В соответствии с п. 6 Требованиям № 90 величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы ЗУ не должна превышать значения точности определения координат характерных точек границ ЗУ из установленных в приложении к настоящим Требованиям.</p>

<p>В разделе «InputData» (Исходные данные) межевого плана ЗУ отсутствуют сведения о наименовании и реквизитах документа, согласно которым предоставлены данные об использованной геодезической основе, что нарушает п. 31 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>Согласно п. 31 Требований к подготовке межевого плана в реквизит «1» раздела «Исходные данные» включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН.</p> <p>В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов указываются: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.</p> <p>В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.</p>
<p>В разделе «Схема геодезических построений» не отражены расстояния от пунктов геодезической основы, на которых располагались базовые станции, что противоречит п. 74 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>В соответствии с п. 74 Требований к подготовке межевого плана раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.</p> <p>В разделе «Схема геодезических построений» в случае использования для определения координат характерных точек границы ЗУ метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункты геодезической основы, на которых располагались базовые станции, и расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.</p>
<p>Имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленном заявителем межевом плане, и сведениями ЕГРН о таком ОН (например: - при нанесении координат из представленного межевого плана вновь образуемый ЗУ :ЗУ1/ЗУ с кадастровым номером __ располагается в кадастровом</p>	<p>В соответствии с п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком ОН (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о</p>

<p>квартале 56:XX:XXXX001, что противоречит сведениям реквизита CadastralBlock межевого плана (56:XX:XXXX002);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при нанесении координат из представленного межевого плана конфигурация образуемого/уточняемого ЗУ, не соответствует конфигурации, указанной в разделах «Чертеж ЗУ и их частей», «Схема расположения ЗУ» межевого плана;</li> <li>- при нанесении координат из представленного межевого плана границы образуемых ЗУ не соответствуют сведениям ЕГРН о границах исходного ЗУ с кадастровым номером __; и т.д.</li> </ul>	<p><i>таком ОН).</i></p>
<p><b>Ошибки, допущенные при подготовке технических планов</b></p>	
<p>При составлении технического плана кадастровым инженером допущена ошибка, повлекшая невозможность загрузки данных xml-файла технического плана в ЕГРН, а именно: __, что нарушает п. 21 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к подготовке технического плана).</p>	<p>Согласно п. 21 Требований к подготовке технического плана <i>технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.</i></p>
<p>Представленный технический план подготовлен на основании декларации об ОН от чч.мм.гггг, при этом отсутствует подтверждение того, что законодательством РФ в отношении ОН, для ГКУ/ГРП которого подано заявление с техническим планом, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в ч.ч. 8-10 ст. 24, ч. 5 ст. 71 Закона № 218-ФЗ (проектная</p>	<p>В соответствии с п. 8 ст. 24 Закона № 218-ФЗ <i>сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе (далее - ЕНК), за исключением сведений о местоположении таких ОН на ЗУ и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких ОН.</i></p> <p><i>Если законодательством РФ в отношении ОН (за исключением</i></p>

<p>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).</p>	<p><i>ЕНК) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 ст. 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем ОН. В отношении созданного ОН декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой ОН, а в отношении бесхозяйного ОН - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой ОН. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.</i></p> <p><i>Согласно ч. 5 ст. 71 Закона № 218-ФЗ в случае, если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана ОН, сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте (за исключением сведений о местоположении здания, сооружения на ЗУ, об их площади, о площади застройки, сведений о площади и местоположении помещения или машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.</i></p>
<p>Представленный для ГКУ технический план подготовлен в отношении здания «объекта ИЖС», год завершения строительства которого – __, при этом в составе приложения технического плана отсутствуют предусмотренные ч. 11.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p><i>Согласно ч. 11.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ технический план объекта ИЖС подготавливается на основании указанной в ч. 11 настоящей статьи декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС,</i></p>

	<p><i>установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта ИЖС или садового дома и являются его неотъемлемой частью.</i></p> <p><i>В соответствии с ч. 1 ст. 71 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на ЗУ и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого ОН, изготовленного до 1 января 2013 года.</i></p> <p><i>Согласно ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» в случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу указанного Закона (до 04.08.2018) получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на ЗУ и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об ОН, предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась), и т.д.</i></p>
<p>С заявлением представлен технический план от дд.мм.гггг, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи созданием здания, расположенного по адресу: __, при этом в составе</p>	<p><i>Согласно ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 Требований к подготовке технического плана сведения о здании, сооружении или ЕНК, за исключением сведений о местоположении таких ОН на ЗУ и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане</i></p>

<p>приложения технического план отсутствует проектная документация, что нарушает ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p><i>на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких ОН. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или ОНС для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего ОН на ЗУ (контура здания, сооружения, ОНС), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.</i></p>
<p>В техническом плане отсутствуют (неверно указаны) сведения о кадастровом квартале, или кадастровом номере ЗУ, в пределах которого (которых) располагается ОКС, что нарушает пп. 4, 5 п. 43 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p>В соответствии с пп. 4, 5 п. 43 Требований к подготовке технического плана в раздел «Характеристики ОН» включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения о кадастровом (-ых) номере (-ах) ЗУ, на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, ОНС, ЕНК;</li> <li>- номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен ОН.</li> </ul>
<p>Адрес ОН внесен в технический план неструктурированно, не в соответствии со сведениями ФИАС/в составе Приложения технического плана отсутствует документ о присвоении адреса ОН, при этом указан адрес, а не описание местоположения, что нарушает пп. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p>Согласно пп. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана адрес здания, сооружения, помещения, ОНС в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса здания, сооружения, помещения, объекта не завершено строительства, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», адрес здания, сооружения, помещения, ОНС вносится в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов ОН.</p> <p>При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, ОНС, а также в отношении машино-места, заполняется строка «Местоположение ОН», в</p>

	<p>которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, ОНС с указанием: слов «РФ», наименования субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в п. 20 Требований.</p>
<p>В реквизите «Method» (способ образования ОН) представленного технического плана указан способ образования ОН, при этом отсутствуют сведения об исходном ОН (реквизит «PrevCadastralNumbers»), что противоречит п. 31 Требований к подготовке технического плана.</p>	<p>В соответствии с п. 31 и пп. 3 п. 43 Требований к подготовке технического плана в реквизите «4» раздела «Исходные данные» указывается кадастровый номер (кадастровые номера) ОН, в результате преобразования которого (которых) в соответствии с законодательством РФ был образован ОН. Заполняется в случае подготовки технического плана в связи с образованием ОН.</p> <p>В отношении образованного ОН в соответствующей строке указывается кадастровый номер ОН, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству РФ действия с ОН был образован такой ОН.</p>
<p>Имеются противоречия в сведениях об ОН, содержащихся в разделах технического плана, и документов приложения технического плана, или представленных заявителем документов/заявления или, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- согласно декларации от дд.мм.гггг назначение сооружения – «__», а в представленной xml-схеме технического плана назначение – «__»;</li> <li>- наименование здания, указанное в техническом плане ( ) не соответствует наименованию, указанному в проектной документации ( );</li> <li>- согласно представленному заявлению о ГКУ ОН необходимо внести изменения в сведения о площади, описании местоположения ОН на основании технического плана, а в представленном техническом</li> </ul>	<p>Согласно п. 41 Требований к подготовке технического плана разделы «Характеристики ОН», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», за исключением сведений о площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения, заполняются в соответствии с документами, указанными в п. 20 Требований.</p> <p>В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства РФ.</p>

плане имеются противоречия в сведениях о количестве этажей, материале наружных стен, годе завершения строительства сведениям ЕГРН (количество этажей - __, материал наружных стен - __, год завершения строительства - __), при этом данное противоречие не связано с учетом изменений данных характеристик, и т.д.	
---	--

**Ошибки, допущенные при подготовке актов обследований – отсутствуют.**