

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

Содержание ошибки	Норма в соответствии с законодательством
<p>Ошибки, допущенные при подготовке межевых планов</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 отсутствием 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 ЗУ, или при отсутствии такого документа – сведения, содержащиеся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании, предусмотренные ч. 10 ст. 22 Федерального закона 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, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 921 от 08.12.2015 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана,</p>	<p align="center">Норма в соответствии с законодательством</p> <p>Согласно п. 13 Требований к подготовке межевого плана раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>3) в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ ЗУ;</p> <p>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).</p> <p>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,</p>

требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана).

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 ОН 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 учетом содержания утвержденного в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

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

	<p>местоположение границ ЗУ на местности пятнадцать и более лет. 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 связанного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ ЗУ.</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>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).</p> <p>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 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).</p>
<p>В межевом плане отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные в пределах данного ЗУ, при наличии сведений о таких объектах недвижимости (далее - ОН) в ЕГРН, что нарушает п. 35 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>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 ОН, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению</p>

	<p>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 ОН, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.</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) Требованиям 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 Актв 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</p>

	<p>номер смежного ЗУ» Акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.</p> <p>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.</p>
<p>Раздел «Чертеж ЗУ и их частей»/«Схема расположения ЗУ» не соответствует п.п. 75, 77, 78 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>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 расположения ЗУ, в том числе местоположения ЗУ, в отношении которого проводятся кадастровые работы.</p> <p>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</p>

	<p>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.</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>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).</p>
<p>Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подготовлена на бумажном носителе и включена в состав приложения межевого плана в виде файлов в формате PDF/в состав приложения межевого плана земельного участка не включена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, что не соответствует требованиям ч. 9 ст. 11.10 Земельного Кодекса России и приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 № П/762 «Об утверждении требований к подготовке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и форматам схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка</p>	<p>Согласно требованиям ч. 9 ст. 11.10 Земельного Кодекса России и приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 № П/762 подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте, а также в формате HTML. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi, качество которого должно позволять в полном объеме прочитать (распознать) графическую информацию. В случае если подготовку схем расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору, указанному гражданином, в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.</p>

<p>которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» (далее - Требования приказа № П/762).</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 <i>реквизит «1»</i> 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, находящегося в федеральном картографо-геодезическом фонде.</p>
<p>В разделе «InputData» (Исходные данные) межевого плана ЗУ отсутствуют сведения о состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети), что нарушает п. 32 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>Согласно п. 32 Требований к подготовке межевого плана в <i>реквизите «2»</i> раздела «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) система координат; 2) название пункта и тип знака геодезической сети; 3) класс геодезической сети; 4) координаты пунктов; 5) сведения о состоянии наружного знака пункта. <p>В графе «б» <i>реквизита «2»</i> раздела «Исходные данные» указываются дата выполнения при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от</p>	

	<p>состояния такого пункта.</p> <p>В реквизите «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ.</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, что противоречит п. 74 Требований к подготовке межевого плана.</p>
<p>В разделе «InputData» (Исходные данные) межевого плана содержатся сведения о свидетельстве о поверке № ___ от чч.мм.гггг с истечением срока действия/отсутствует срок действия свидетельства о поверке, и т.д., что противоречит п. 33 Требований к подготовке межевого плана.</p>	<p>Согласно п. 33 Требований к подготовке межевого плана в В реквизите «3» раздела «Исходные данные» указываются (за исключением случая определения координат характерных точек границ земельных участков картометрическим или аналитическим методом) следующие сведения о средствах измерений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) наименование прибора (инструмента, аппаратуры); 2) сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства); 3) реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры).
<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"> - при нанесении координат из представленного межевого плана конфигурация образуемого/уточняемого 	<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>ЗУ, не соответствует конфигурации, указанной в разделах «Чертеж ЗУ и их частей», «Схема расположения ЗУ» межевого плана;</p> <p>- согласно представленному заявлению о ГКУ необходимо осуществить ГКУ в связи с изменением площади и (или) изменением описания местоположения границ ЗУ с кадастровым номером __, что противоречит сведениям представленного межевого плана, согласно которому необходимо исправить реестровую ошибку в описании местоположения границ и площади ЗУ, и др.</p>	
<p>Имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленном заявителем межевом плане, и сведениями ЕГРН о таком ОН (например:</p> <p>- при нанесении координат из представленного межевого плана вновь образуемый ЗУ :ЗУ1/ЗУ с кадастровым номером __ располагается в кадастровом квартале 56:XX:XXXXX001, что противоречит сведениям реквизита CadastralBlock межевого плана (56:XX:XXXXX002);</p> <p>- при нанесении координат из представленного межевого плана границы образуемых ЗУ не соответствуют сведениям ЕГРН о границах исходного ЗУ с кадастровым номером __ ; и т.д.</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 таком ОН).</p>
<p>Ошибки, допущенные при подготовке технических планов</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 документация, разрешение на строительство,</p>	<p>В соответствии с п. 8 ст. 24 Закона № 218-ФЗ 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.</p> <p>Если законодательством РФ в отношении ОН (за исключением ЕНК) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в</p>

<p>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>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.</p> <p>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.</p>
<p>Не представлено уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома/в составе приложения технического плана отсутствуют уведомления, предусмотренные частью 11.1 статьи 24 Закона и являющиеся неотъемлемой частью технического плана, а также не представлено уведомление об окончании строительства (при наличии такого уведомления), что нарушает п.п. 5, 7, 59 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>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 строительных или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также уведомлении, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительных или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС,</p>

	<p>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.</p> <p>В соответствии с п. 59 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случаях если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не представлены документы, необходимые для осуществления ГКУ и (или) ГРП; - форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; - уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, о ГКУ и (или) ГРП которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.
<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 приложения технического плана отсутствует проектная документация, что нарушает ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 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 ОН, требований к ее подготовке, состава</p>	<p>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 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</p>

<p>содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к подготовке технического плана).</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>Градостроительного кодекса РФ.</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"> - сведения о кадастровом (-ых) номере (-ах) ЗУ, на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, ОНС, ЕНК; - номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен ОН.
<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>В соответствии с 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 завершенного 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 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.</p>

<p>Согласно представленным документам необходимо осуществить государственный кадастровый учет здания, при этом сведения о земельном участке на котором расположено такое здание, в ЕГРН отсутствуют, что нарушает ч. 1 ст. 40 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>20 Требования к подготовке технического плана.</p> <p>Согласно ч. 1 ст. 40 Закона № 218-ФЗ ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, на ОНС в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на ЗУ, на котором расположены такие здание, сооружение, ОНС, осуществляются одновременно с ГКУ и (или) ГРП заявителя на такой ЗУ, за исключением случая, предусмотренного ч. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>В соответствии с ч. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего ОН в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой ОН. ГКУ и ГРП на ОНС осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на ЗУ, на котором расположен такой ОН. ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий ОНС осуществляются на основании технического плана таких ОН и правоустанавливающего документа на ЗУ, на котором расположены такие ОН, или документа, подтверждающего в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих ОНС без предоставления земельного участка или установления сервитута.</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"> - в разделе «Заключении кадастрового инженера» указано назначение здания – «жилое строение», а в декларации в соответствующей графе указано назначение здания - «жилое»; 	<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 ГРП в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для</p>

<p>- согласно декларации от дд.мм.гггг назначение сооружения – «___», а в представленной xml-схеме технического плана назначение – «___»;</p> <p>- наименование здания, указанное в техническом плане () не соответствует наименованию, указанному в проектной документации ();</p> <p>- в реквизите «Floors Floors» технического плана указано количество этажей здания «___», что противоречит сведениям о количестве этажей здания, указанных в декларации об ОН от чч.мм.гггг, включенной в состав приложения технического плана;</p> <p>- согласно представленному заявлению о ГКУ ОН необходимо внести изменения в сведения о площади, описании местоположения ОН на основании технического плана, а в представленном техническом 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.</p>	<p>осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствующих требованиям законодательства РФ.</p>
<p>Ошибки, допущенные при подготовке актов обследований</p> <p>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, что нарушает п.п. 3, 9 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 861 от 20.11.2015 (далее – Требования к подготовке акта обследования).</p>	<p>Ошибки, допущенные при подготовке актов обследований</p> <p>В соответствии с п. 3 Требований к подготовке акта обследования акт обследования подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения ОН с учетом сведений ЕГРН, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования ОН или являющихся основанием для сноса ОН. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав приложения к акту обследования. В случае отсутствия в составе Приложения соответствующих документов в строке «Заключение кадастрового</p>

инженера» должна быть приведена причина их неиспользования.

Согласно п. 9 Требований к подготовке акта обследования в рекевизит «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» вносятся сведения о наименовании и рекевизитах документов, использованных при подготовке акта, в том числе следующие:

- 1) решения органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования о признании ОН в установленном законом порядке ветхим или аварийным, а также в случае возведения ОН ближе установленных строительных нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах с нарушением установленного порядка использования этих земель, при нарушении норм действующего природоохранного законодательства и в других случаях; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд ЗУ с находящимися на данном ЗУ ОН, подлежащими сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен ОН, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия ОН у собственника;
- 2) проектная документация ОКС (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа ОКС, его частей для строительства, реконструкции других ОКС;
- 3) решения собственника здания, сооружения, ОНС о сносе ОН в случае добровольного сноса объекта;
- 4) документы органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, ОНС в связи с гибелью такого ОН либо прекращения существования помещения, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или

сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого ОН;

5) иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ.