



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Обучающий семинар по теме: Типичные ошибки кадастровых инженеров





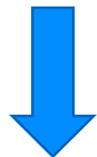
Пример 1

Для оказания государственной услуги представлен межевой план, подготовленный в связи с образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:3155, расположенного Российская Федерация, Оренбургская область, г Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:3155.
2. Цель кадастровых работ:
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:
<u>Никифоров Вячеслав Валерьевич, СНИЛС 15031420700</u> <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>
4. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> <u>Щекина Ольга Владимировна</u>
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>56-11-151</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета _____
Контактный телефон <u>89228948748</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Оренбургская обл., г.Оренбург, ул.Восточная, 29/1, кв.45, schdemetra@mail.ru</u>
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер _____
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Центр регистрации недвижимости", Оренбургская обл., г.Оренбург, ул.Восточная, 29/1, кв.45</u>



4. Общие сведения об образуемых земельных участках		
Обозначение земельного участка 56:44:0201005:3155:3У1		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или описание его местоположения	460052 Оренбургская область, г Оренбург, Российская Федерация, мкр. Ростошинские пруды, проезд Дунайский
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.)
4	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	404 \pm 7
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м ²	—



4. Общие сведения об образуемых земельных участках		
Обозначение земельного участка 56:44:0201005:3155:3У2		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или описание его местоположения	460052 Оренбургская область, г Оренбург, Российская Федерация, мкр. Ростошинские пруды, проезд Дунайский
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.)
4	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	376 \pm 7
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м ²	—

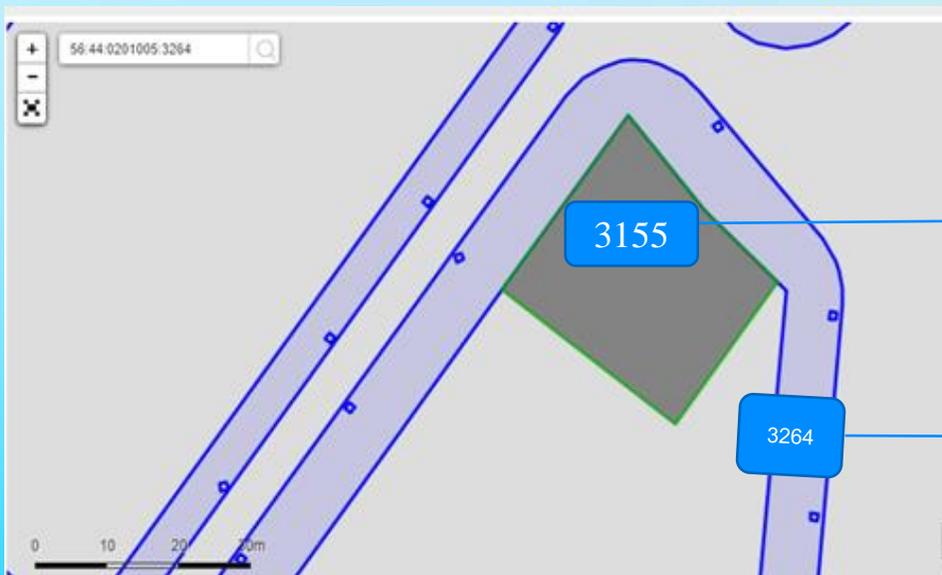


Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	56:44:0201005:3155:3У1	56:44:0201005:3264
2	56:44:0201005:3155:3У2	56:44:0201005:3264



Пример 1



Исходный земельный
участок

Земельный участок через
который осуществляется
доступ, принадлежит третьему
лицу



Нарушен пункт 55 Требований к подготовке межевого плана:
в составе МП отсутствует договор либо соглашение,
свидетельствующее об обеспечении доступа образуемых земельных
участков к земельным участкам общего пользования.

Указанные выше обстоятельства послужили основанием для
приостановления государственного кадастрового учета по
основанию, предусмотренному
пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ





Пример 2

Для оказания государственной услуги представлен технический план, подготовленный в связи с изменением сведений об описании местоположения в пределах земельного участка здания. В техническом плане указано, что заявленное здание расположено в границах земельных участков 56:44:0000000:207, 56:44:0240006:5717, 56:44:0240006:5719

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	56:44:0000000:28976
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	56:44:0000000:207, 56:44:0240006:5717, 56:44:0240006:5719
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	56:44:0000000

```
</CadastralBlocks>  
- <ParentCadastralNumbers>  
  <CadastralNumber>56:44:0000000:207</CadastralNumber>  
  <CadastralNumber>56:44:0240006:5717</CadastralNumber>  
  <CadastralNumber>56:44:0240006:5719</CadastralNumber>  
</ParentCadastralNumbers>  
<ExploitationChar/>
```

Нарушен пункт 43 Требований к подготовке технического плана



Здание

Земельный
участок, который
не указанный в ТП



Указанные выше обстоятельства послужили основанием для приостановления государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7, 49 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ

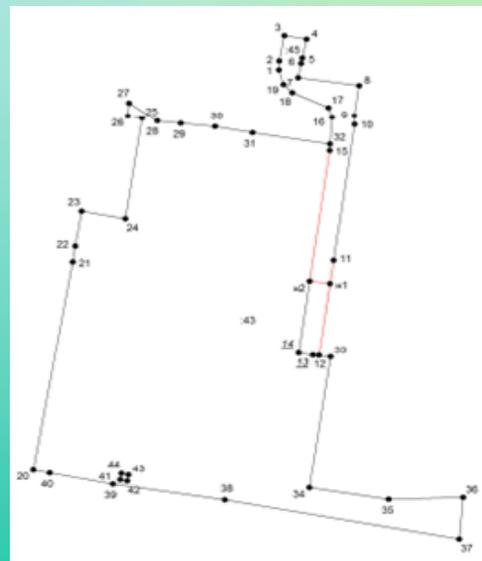
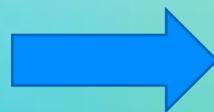
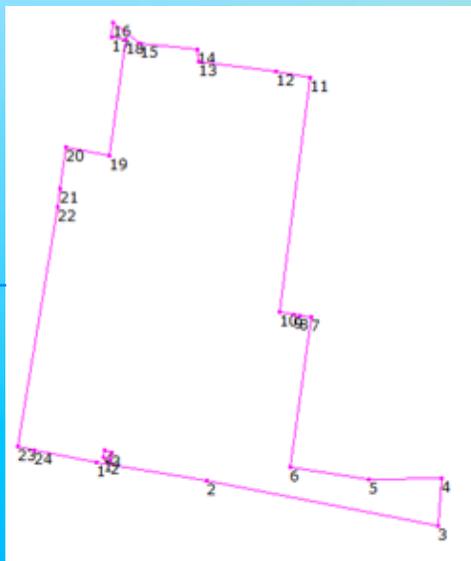




Пример 3

Для оказания государственной услуги представлен межевой план, подготовленный в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0249001:45, при этом данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка 56:44:0249001:22 и воспроизводит сведения об исходном земельном участке. При исправлении реестровой ошибки конфигурация будет отличаться от сведений внесенных ранее, при этом в заключении кадастрового инженера МП отсутствует обоснование наличия реестровых ошибок и предложения для их исправления.

Было



Стало

Нарушен пункт 68
Требований к подготовке
межевого плана



Указанные выше обстоятельства послужили основанием
для приостановления государственного кадастрового учета
по основанию, предусмотренному
пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ





Пример 4

Для оказания государственной услуги представлен межевой план, подготовленный в связи с образованием земельного участка под многоквартирным жилым домом

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
<i>образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская обл., город Оренбург городской округ, город Оренбург, улица Советская, земельный участок № 56.</i>
2. Цель кадастровых работ:
—



Указанный Межевой план подготовлен в соответствии с распоряжением департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбург

Департамент градостроительства и земельных отношений
администрации города Оренбурга

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12.05.2022

№ 1197-р

Об утверждении схемы
расположения земельного
участка и присвоении адреса:
Российская Федерация,
Оренбургская обл., город
Оренбург городской округ,
город Оренбург, ул. Советская,
земельный участок № 56

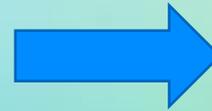
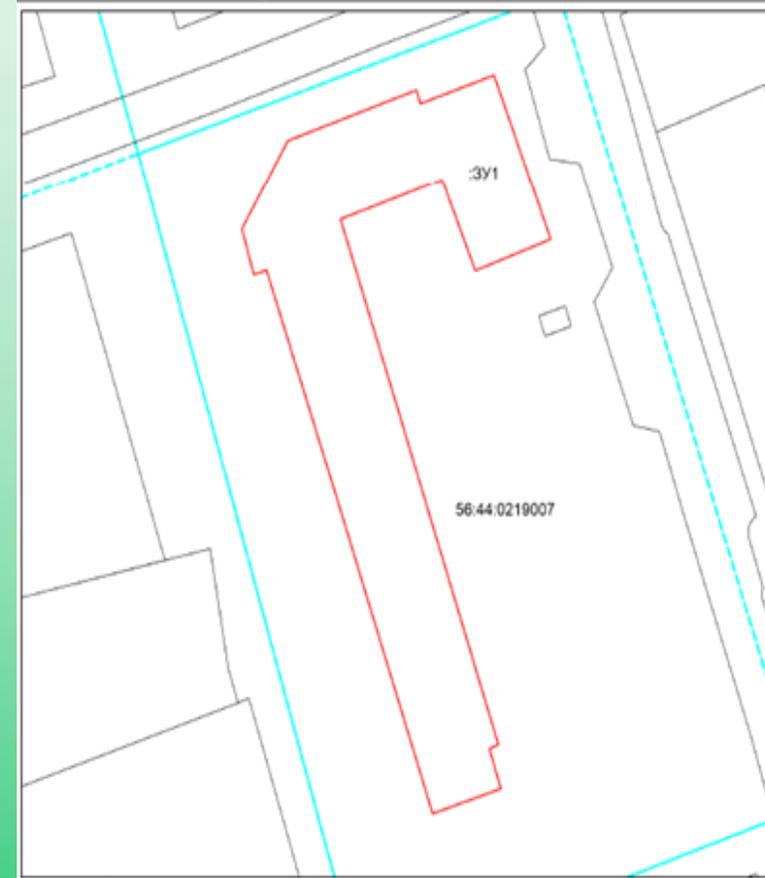


Схема расположения земельных участков





Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- 3) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;
- 4) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- 5) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



Пример 5

Для оказания государственной услуги представлен межевой план, подготовленный в связи с образованием земельного участка в СНТ

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образование земельного участка из земель государственной собственности на которые не разграничена, расположенного: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости "Степное", земельный участок в западной части кадастрового квартала 56:44:0201002	
2. Цель кадастровых работ:	
3. Сведения о заказчике кадастровых работ: Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Степное» <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>	
4. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> Филипповских Ольга Сергеевна	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 63-13-642	
Страховой номер индивидуального лицевого счета	
Контактный телефон +79033911567	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Оренбургская область, город Оренбург, улица Чкалова, 27, 107, filosso@mail.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы	
Дата подготовки межевого плана « 12 » 04 2022 г.	
Исходные данные	
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана	
№	Наименование документа



Указанный Межевой план подготовлен в соответствии с распоряжением департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбург

МП подготовлен КИ по истечении 2 лет (12.04.2022), что не допустимо


Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
РАСПОРЯЖЕНИЕ
16.10.2019 № 2642-р

Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Российская Федерация, Оренбургская обл., городской округ город Оренбург, Оренбург город, СНТСН «Степное»

В соответствии со статьями 11, 11.2, 11.3, 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, решением Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1035 «Об утверждении Положения о реализации полномочий по управлению и предоставлению земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «город Оренбург», Генеральным планом г. Оренбурга, утвержденным решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674, решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», решением Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении Положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга», на основании



2. Скосырскову Ивану Владимировичу
1) обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области для постановки на кадастровый учет земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения.
2) после постановки земельного участка на кадастровый учет обратиться в департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга для оформления прав на земельный участок.
3. Срок действия настоящего распоряжения составляет 2 года.

Заместитель начальника управления по градостроительству
А.А. Тимофеев

РАЗОСЛАНО: прокуратура города Оренбурга, Управление Росреестра по Оренбургской области, ДГиЗО администрации города Оренбурга, МКУ «Земельный вектор», МКУ «Городской центр градостроительства», СНТСН «Степное»

Джангарова Елена Михайловна
8 (3532) 98 71 94

Нарушена статья 11.3
ЗК РФ



Указанный Межевой план подготовлен в соответствии с распоряжением департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбург



Образование земельных участков в землях СНТ должно осуществляться исключительно по утвержденному проекту межевания территорий



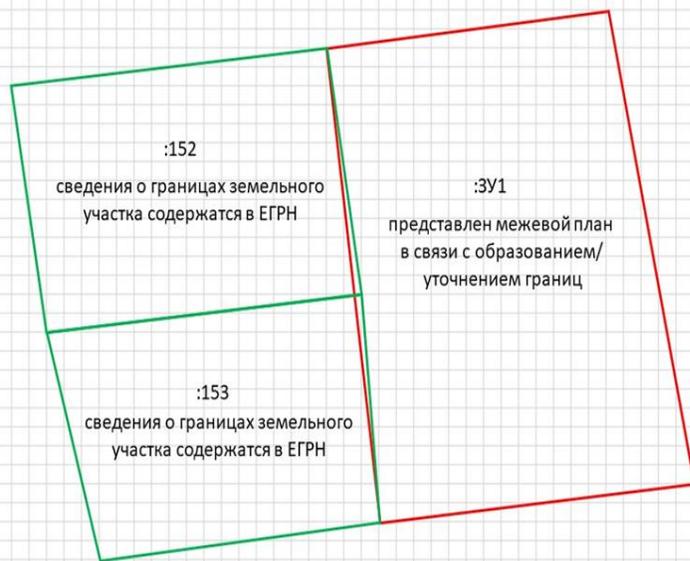
Указанные выше обстоятельства послужили основанием
для приостановления государственного кадастрового учета
по основанию, предусмотренному
пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ





Методические рекомендации по подготовке кадастровыми инженерами межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления пересечений. Перечень автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН. Формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета.

0,01 м



Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении:

Границы земельного участка о государственном кадастровом учете, которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН. *Обнаружены точки (указывается значение координат X, Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ.*

Рекомендации по устранению причин приостановления:

Представить МП, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка должно быть определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером

Результат проверки межевого плана:

Тип проверки: пересечение границ земельных участков

Точность проверки: 0,005м

Результат проверки: Обнаружены точки (указывается значение координат X, Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ

Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от точки земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН до границы уточняемого/образуемого участка превышает 0,005м и меньше 0,03м

Действия кадастрового инженера:

В ЕГРН содержатся сведения о земельном участке, точка которого, расположена в границах уточняемого/образуемого участка, при этом величина линейного пересечения границ меньше 0,03м.

Рекомендации: точка земельного участка сведения, о котором содержатся в ЕГРН должна быть взята в качестве характерной точки для образуемого участка .



Основные замечания к межевому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами, определенные Росреестром

Основание приостановления,	Выявленное замечание	Рекомендации по устранению причин приостановления
3	4	5
пункт 20 части 1 статьи 26	Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Способ выявления: автоматический, средствами ФГИС ЕГРН.	Осуществить проверку данных, внесенных в межевой план. В межевом плане привести сведения для исправления реестровой ошибки. Либо в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" сообщить о наличии реестровой ошибки. Предложить вариант устранения выявленного пересечения границ.
пункт 28 части 1 статьи 26	Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки. Способ выявления: аналитический, посредством «ручных проверок».	Руководствоваться нормами Правил землепользования и застройки и подготовить межевой план, соответствующий градостроительным регламентам территориальной зоны.
пункт 7 части 1 статьи 26	В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства. Способ выявления: посредством ФГИС ЕГРН, анализ межевого плана.	Отразить в межевом плане информацию о наличии объектов недвижимости на образуемом земельном участке в соответствии с п. 37 Требований № П/0592.
пункты 7, 25 части 1 статьи 26	Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее - Закон № 221-ФЗ). Анализ сведений ЕГРН.	Осуществить процедуру согласования местоположения границ уточняемого (образуемого) земельного участка с учетом положений ст. 39 Закона № 221-ФЗ.
пункт 26 части 1 статьи 26	Не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам. Способ выявления: анализ межевого плана, сведений ЕГРН.	Для устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, необходимо представить в орган регистрации прав документ, свидетельствующий об обеспечении доступа к образуемым земельным участкам.
пункт 7 части 1 статьи 26	В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки. Способ выявления: проведение правовой экспертизы (анализ представленных документов и сведений ЕГРН)*.	Представить межевой план, в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого кадастровым инженером будет обосновано изменение площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или будет содержаться обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки.



Основные замечания к техническому плану, подготавливаемым кадастровыми инженерами, определенные Росреестром

пункт 19 части 1 статьи 26	<p>Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Способ выявления: правовая экспертиза (анализ сведений технического плана, законодательства РФ, судебной практики).</p>	<p>Не формировать документы в отношении объектов, которые не являются объектами недвижимости.</p>
пункт 7 части 1 статьи 26	<p>В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен ОКС.</p> <p>Способ выявления: анализ представленных документов; результат загрузки технического плана на карте ЕГРН.</p>	<p>В техническом плане необходимо указать все земельные участки, на которых расположен объект.</p> <p>Представить исправленный технический план в качестве дополнительного документа к данному обращению.</p>
пункт 7 части 1 статьи 26	<p>Адрес объекта недвижимости указан в техническом плане не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе.</p> <p>Выявляется путем сравнения указанной в техническом плане информации и адреса, указанного в ФИАС.</p>	<p>В техническом плане верно заполнить адрес/местоположение ОКСа (в структуре адреса/местоположения в поле «(приводится название поля)» указать следующее "... " (указать, как должен быть указан адрес/местоположение технического плана в соответствии со структурой XML схемы технического плана). Заявителю представить исправленный технический план.</p>



Основные замечания к техническому и межевому планам, подготовливаемым кадастровыми инженерами, определенные Росреестром

пункт 7 части 1 статьи 26	Для подготовки не применялись или применялись неактуальные сведения: 1. Сведения о пунктах исходной геодезической основе (в случае выполнения работ геодезическим методом, метод спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным; 2. Сведения ЕГРН; 3. Сведения содержащиеся в документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (при их наличии).	Указывать в межевом плане / в техническом плане в разделе "Исходные данные" реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном фонде пространственных данных, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, ЕГРН.
---------------------------	--	---



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Спасибо
за внимание!**