Типовые ошибки кадастровых инженеров, влекущие принятие решения о приостановлении

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | | Основание приостановления, предусмотренное ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ  "О государственной регистрации недвижимости" | Причина для приостановления |
| **Межевой план** | | | |
| 1 | | п. 7 ч. 1 ст. 26 | Неверно заполнены сведения о координатах (проверка на пространственный анализ отрицательная: самопересечение полигона, нетопокорректность, повторяющиеся точки). |
| В межевой план включаются сведения о координатах характерных точек всех границ смежного земельного участка по отношению к уточняемому, при этом отдельный акт согласования местоположения границ смежного земельного участка в составе межевого плана отсутствует. |
| В акте согласования местоположения границ в качестве смежного земельного участка указан кадастровый номер земельного участка, не имеющего смежных границ с уточняемым земельным участком. |
| Межевой план подготовлен в результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, при этом границы земельного участка являются установленными в соответствии с требованиями земельного законодательства (в государственном фонде данных имеется землеустроительное дело). |
| Разночтение сведений межевого плана об обеспечении доступа к образуемым участкам и акта органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, о кадастровом номере земельного участка, посредством которого будет обеспечен доступ к образуемому участку. |
| В межевом плане не указаны либо указаны кадастровые номера не всех объектов недвижимости, расположенных в границах образуемого земельного участка или уточняемого земельного участка, содержащихся в ЕГРН. |
| Сведения об адресе образуемого земельного участка указаны в межевом плане не в соответствии со сведениями федеральной информационной адресной системы (неверно указана информация о типе муниципального образования, отсутствует информация о муниципальном образовании городской округ город Тверь). |
| В результате уточнения местоположения границ земельный участок, принадлежащий физическому лицу, попадает в границы двадцатиметровой береговой полосы. |
| Согласно документам, представленным на осуществление государственного кадастрового учета, объект недвижимости является бесхозяйной недвижимой вещью, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» информация об этом отсутствует. |
|  | |  | В составе межевого плана отсутствует информация о согласовании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений. |
| Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков. |
| 2 | | п. 20 ч. 1 ст. 26 | 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 (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных [пунктом 20.1](consultantplus://offline/ref=20CBB334A3EF4697A5B69E789E3AC725561FD47666EABB222606F91EB9D478DD81C0ED89D05D5C89B9C39A98EA68C8A2B713AE70E73BL) настоящей части и [частями 1](consultantplus://offline/ref=20CBB334A3EF4697A5B69E789E3AC725561FD47666EABB222606F91EB9D478DD81C0ED8FD35D5C89B9C39A98EA68C8A2B713AE70E73BL) и [2 статьи 60.2](consultantplus://offline/ref=20CBB334A3EF4697A5B69E789E3AC725561FD47666EABB222606F91EB9D478DD81C0ED8FD05D5C89B9C39A98EA68C8A2B713AE70E73BL) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). |
| 3 | | п. 31 ч. 1 ст. 26 | В разделе "Заключение кадастрового инженера" не приводятся или приводятся некорректно обоснования изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе при подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки. |
| 4 | | п. 43 ч. 1 ст. 26 | Пересечение границ образуемого или уточняемого земельного участка с границами муниципального образования. |
| **Технический план** | | | |
| 5 | | п. 7 ч. 1 ст. 26 | Разночтение сведений технического плана о характеристиках объекта недвижимости (количество этажей, наименование, год завершения строительства) с документами, на основании которых такой технический план подготовлен. |
| В техническом плане отсутствуют сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс. Либо указаны не все кадастровые номера земельных участков. |
| Технический план сооружения или нежилого здания подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, при этом документы, подтверждающие, что подготовка проектной документации в отношении объекта недвижимости не предусмотрена законодательством, в состав технического плана не включены. |
| Декларация об объекте недвижимости, на основании которой подготовлен технический план, по форме не соответствует требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953. |
| Разночтение сведений технического плана о контурах объекта учета со сведениями планов этажей, включенных в состав технического плана. |
| **Ошибки органов местного самоуправления** | | | |
| 6 | АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | С заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объекта индивидуального жилищного строительства в орган регистрации прав не представляется уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, не представляется заявление о принятии на учет как бесхозяйного имущества. Неверно выбирается тип заявления. |
| АДМИНИСТРАЦИЯ МАКСАТИХИНСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Не представлено согласие СПК на образование земельного участка в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.  В представленном межевом плане отсутствуют сведения о разрешенном виде использования земельного участка.  Очень часто при подаче документов в электронном виде документы не подписаны ЭЦП. |
| АДМИНИСТРАЦИЯ РЫБИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МАКСАТИХИНСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Не представлен технический план. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАПАДНОДВИНСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | С заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка представляется межевой план, подготовленный в связи с образованием земельного участка путем раздела земельного участка с К№ 69:08:0000000:21 с сохранением исходного в измененных границах, расположенного по адресу: Тверская область, Западнодвинский муниципальный район, Ильинское с/п, вблизи д. Лощины. Участок формируется в кадастровом квартале 69:08:0000000:21:ЗУ1. При этом согласование схемы расположения земельного участка от Министерства лесного хозяйства Администрацией представлено на земельный участок в кадастровом квартале 69:08:000000023. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ТОРОПЕЦКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Образуемый земельный участок полностью входит в запретную зону, установленную в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ТОРЖОКСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | С заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка в орган регистрации прав представлен договор купли-продажи, в котором не указаны незарегистрированные ограничения и обременения. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ КУВШИНОВСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | С заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка в орган регистрации прав представлен договор купли-продажи, в котором не указаны незарегистрированные ограничения и обременения. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ОСТАШКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | В представленной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, которая включена в состав межевого плана, отсутствует графическая информация, а также сведения о виде разрешенного использования образуемого участка отсутствует в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков правил землепользования и застройки. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛЯЗИНСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Постановлением утверждается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, границы которого пересекают береговую полосу. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ-ГОРОД ЗУБЦОВ" ЗУБЦОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Вид разрешенного использования вновь образуемых земельных участков не совпадает с видом разрешенного использования исходного земельного участка. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ЗУБЦОВСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Сведения об адресе образуемого земельного участка :ЗУ1, указанные в представленном межевом плане в формате хмл схемы, не соответствуют адресу, содержащемуся в Федеральной информационной адресной системе. Сведения об адресе земельного участка должны вносится в межевой план в соответствии с требованиями п. 49 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ № 921 от 08.12.2015 г.; Проверка противоречивости сведений не пройдена: согласно представленных к заявлению о государственном кадастровом учете документов, границы образуемого земельного участка по представленным в межевом плане координатам и в соответствии с картографической основой единого государственного реестра недвижимости, пересекают 20-ти метровую береговую полосу водного объекта (Вазузское водохранилище), что недопустимо в соответствии с действующим законодательством |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ЗУБЦОВСКОГО РАЙОНА  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Пересечение земельного участка с границами населенного пункта; Образующийся Земельный участок:ЗУ1 : ЗУ не полностью входит в границы НП границ д. Борки Зубцовского сельского поселения, Зубцовского района, Тверской области (изменение местоположения) с номером 69:09-4.11 - 380.33 кв.м. Точность проведения проверки: 5.00. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ РЖЕВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | Представлено Постановление «Об утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка в д. Зайцево сельского поселения «Чертолино» Ржевского района» № 76па от 20.03.2020. Из вышеуказанного Постановления следует, земельный участок расположен на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» с общей площадью 37443 кв.м на кадастровом плане территории с условным № 69:27:0000024:ЗУ1. Однако в правилах землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Чертолино Ржевского района в зоне - зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения: зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (С-1) вид разрешенного использования: «сельскохозяйственное использование» - отсутствует |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРОД КОНАКОВО КОНАКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ | | В соответствие с п. 10 ст. 55 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. В приложенных к заявлению документах отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Не верно выбирается тип заявления. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БОЛОГОЕ | | С заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка не представляется межевой план, содержащий необходимые для внесения в ЕГРН сведения.  Обращаются с заявлением о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о виде разрешенного использования земельного участка, принадлежащего физическим и юридическим лицам, что не соответствует требованиям ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации. К заявлениям физических лиц об изменении вида разрешенного использования земельных участков прикладывается не декларация, составленная ими, как собственниками, а распоряжение органа местного самоуправления.  В договоре купли-продажи земельного участка, заключенного без проведения торгов в связи с тем, что покупателю принадлежит объект недвижимости, расположенный на нем, не указан этот объект; таким образом, отсутствие торгов не обосновано. |
|  | АДМИНИСТРАЦИЯ УДОМЕЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА | | Представляются документы, не соответствующие ст. 69 [№ 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) |