

Доклад по теме «Ошибки кадастровых инженеров при подготовке технических и межевых планов»

Ошибки, которые допускают кадастровые инженеры при составлении документов (Межевых, технических планов, Актов обследования), неизбежно становятся причинами приостановления государственного кадастрового учета.

Ошибки при подготовке межевых и технических планов продолжают быть.

1) Основные ошибки это адреса земельных участков, зданий, помещений, сооружений

Особенно это касается случаев. Если на кадастровом учете стоял объект жилой дом с адресом, но был снесен, и сейчас с таким же с каким адресом кадастровый инженер готовит технический план в связи с созданием нового жилого дома, при этом XML –схеме указывает, что адрес у нового дома установленный. При этом в ФИАСе внесен адрес старого дома с кадастровым номером (Архивным).

И это не единичный случай.

Таким образом, Адрес ОН указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе, или предоставленными документами

(п. 50 Требований к подготовке межевого плана, пп.7 п. 51 Требований к подготовке технического плана).

2) срок средств изменений не указан. То есть указывают в межевом или тех.плане сам прибор указывают, а вот срок действия забывают. Необходимо на это обратить внимание кадастровым инженерам.

4) С 01.02.2024г вступил в силу Федеральный закон от 4 августа 2023 г. N 438-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

В соответствии со ст.11.9 ЗК РФ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов. С 01.06.2024г постанова на кадастровый учет земельных участков с пересечением с муниципальных образований и (или) населенных пунктов невозможна.

Кадастровым инженером необходимо осуществлять мероприятия по устранению

реестровых ошибок в сведениях о границах населенных пунктов, территориальных зонах до подготовки Межевого плана.

До сих пор на постановку на кадастровый учет поступают Межевые планы . При загрузке этих межевых планов на карте выходят пересечения с населенным пунктом либо с территориальной зоной (не линейные объекты).

5)И еще у нас возникла новая проблема. На кадастровый учет поступают Технические планы о создании здания – жилой дом. При проведении правовой экспертизы, устанавливается что данные жилые дома не соответствуют требованиям действующего законодательства о градостроительной деятельности.

Под жилым домом (объектом индивидуального жилищного строительства, индивидуальным жилым домом) понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ; п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

В целях проектирования, строительства, реконструкции жилых многоквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки приказом Минстроя России от 20.10.2016 N 725/пр утвержден и введен в действие Свод правил "СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001" (далее - СП 55.13330.2016). (При этом утвержденный приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 789 Свод правил "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные.

Согласно [пункту 4.5](#) СП 55.13330.2016 дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения: кухни, в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые, ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел; кроме того, могут устраиваться встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные вспомогательные подсобные помещения (кладовые) и встроенная мебель, вспомогательное помещение генераторной отопления и (или) электроснабжения, помещение стоянки при доме, бассейн, парная баня или сауна.

Таким образом, в соответствии с [СП 55.13330.2016](#) жилой дом должен обязательно включать в себя в том числе вспомогательные помещения, в частности, кухню, ванную и (или) душевую, туалет или совмещенный санузел.

При этом ограничение пределов правовой экспертизы в рамках основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренного [пунктом 7 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ, не исключает необходимости проведения правовой экспертизы на предмет наличия иных оснований для приостановления учетно-регистрационных действий, предусмотренных данной [статьей](#) Закона N 218-ФЗ (например, [пункта 5 части 1 статьи 26](#)), а также в рамках [пункта 7 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ в части соблюдения [формы](#) технического плана, [Требований](#) к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953.

Имел место случай , когда поступил пакет в порядке единого окна о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности на жилой дом , созданный на землях сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. При этом , параметры жилого дома не соответствовали выше указанным требованиям законодательства. Фактически это нежилое здание.

Хотелось бы напомнить об ответственности кадастровых инженеров при подготовке технических планов и межевых планов.

Главный специалист-эксперт
24.07.2025

Крюкова Т.В.