



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке межевых и технических планов

Главный специалист-эксперт ОГРН №2

Кукса Татьяна Владимировна

2025





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Вопросы:

1. Изменения в действующее
законодательство

2. Ошибки,
допускаемые при подготовке
МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ


3. Ошибки,
допускаемые при подготовке
ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ





Изменения в действующее законодательство

С 01.01.2025 вступили изменения, внесенные Федеральным законом от 22.07.2024 N 207-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" ...» в статью 17 Закона

старая редакция Статья 17. Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации прав	новая редакция Статья 17. Государственная пошлина за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
За осуществление государственной регистрации прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.	За осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации. 



Изменения в действующее законодательство

С 01.01.2025 вступили изменения, внесенные Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Налоговый кодекс РФ ...» в статью 333.33 Налогового кодекса РФ

*Государственная
пошлина*

Глава 25.3 НК РФ

Федеральный сбор

пп 22.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ
за государственный кадастровый учет созданных
(образованных) объектов недвижимости **без**
одновременной государственной регистрации прав, за
исключением юридически значимых действий,
предусмотренных подпунктом 22.3 настоящего пункта:

для физических лиц - 2000 рублей;
для организаций - 22 000 рублей;

пп 22.3 п. 1 ст. 333.33 НК РФ

за государственный кадастровый учет **в**
связи с изменением сведений об объекте
недвижимости:

для физических лиц - 1000 рублей;
для организаций - 2 000 рублей;



Изменения в действующее законодательство

С **01.01.2025** вступили изменения, внесенные Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Налоговый кодекс РФ ...» в статью 333.33 Налогового кодекса РФ

пп 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ
за осуществляемые **одновременно**
государственный кадастровый учет и
государственную регистрацию права на
созданные (образованные) объекты
недвижимости



Госпошлина

для физических лиц:

в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 20 000 000 рублей, - **6000 рублей**;
в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает 20 000 000 рублей, - в размере суммы государственной пошлины, исчисленной в соответствии с абзацем четвертым подпункта 22 настоящего пункта и **увеличенной на 2000 рублей**;

для организаций:

в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 22 000 000 рублей, - **66 000 рублей**;
в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает 22 000 000 рублей, - в размере суммы государственной пошлины, исчисленной в соответствии с абзацем седьмым подпункта 22 настоящего пункта и **увеличенной на 22 000 рублей**;"



Изменения в действующее законодательство

С **01.01.2025** вступили изменения, внесенные Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Налоговый кодекс РФ ...» в статью 333.33 Налогового кодекса РФ

абз.4 пп 22 ст 333.33 НК РФ

в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает **20 000 000 рублей**, - **0,02 процента кадастровой стоимости**, определенной в отношении этого объекта недвижимости на дату обращения за совершением юридически значимого действия, **но не менее 0,02 процента цены сделки**, являющейся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости, **и не более 500 000 рублей**;

абз.7 пп 22 ст. 333.33 НК РФ


в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает **22 000 000 рублей**, - **0,2 процента кадастровой стоимости**, определенной в отношении этого объекта недвижимости на дату обращения за совершением юридически значимого действия, **но не менее 0,2 процента цены сделки**, являющейся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости, **и не более 1 000 000 рублей**





Изменения в действующее законодательство

С **01.01.2025** вступили изменения, внесенные Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Налоговый кодекс РФ ...» в статью 333.33 Налогового кодекса РФ

<p>пп 24.1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ</p> <p>за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества</p>	<p>1 000 рублей;</p>
<p>пп 25.1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ</p> <p>за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения</p>	<p>1 000 рублей;</p> 



Изменения в действующее законодательство

Остановимся на изменениях, которые были внесены **Федеральным законом от 26.12.2024 №487-ФЗ**
"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Часть 1 статьи 26 Федерального закона 218-ФЗ добавлена пунктами 21.1 и 21.2
(новые основания для приостановления
осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
по решению государственного регистратора
с 01 марта 2025 года)

21.1) в Едином государственном реестре недвижимости **отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка**, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка





Изменения в действующее законодательство

Часть 1 статьи 26 Федерального закона 218-ФЗ добавлена пунктами 21.1 и **21.2**

(**новые основания для приостановления**

осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора
с 01 марта 2025 года)

21.2) в Едином государственном реестре недвижимости **отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства** (за исключением случаев, если такое сооружение является *линейным объектом* или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено),

для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с *прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства*





Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в части внесения сведений о ранее учтенных объектах (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

Изменения внесены в статью 69 Федерального закона 218-ФЗ

Исключен срок, ограничивающий внесение сведений о ранее учтенном земельном участке

Слова **«После 1 марта 2026 года»** заменено на **«Внесение»**, а также определен порядок внесения сведений о ранее учтенных зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, помещениях и машино-местах.

Сведения о ранее учтенных объектах вносятся на основании:

- **Земельные участки** - на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также **межевого плана**. Указание кадастрового номера земельного участка в межевом плане не требуется. В указанном случае с учетом положений части 11 статьи 22, пунктов 20, 21, 25, 26, 27, 31, 32, 32.1, 43 и 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона **не допускается** внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках, **если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, если иное не предусмотрено федеральным законом.**





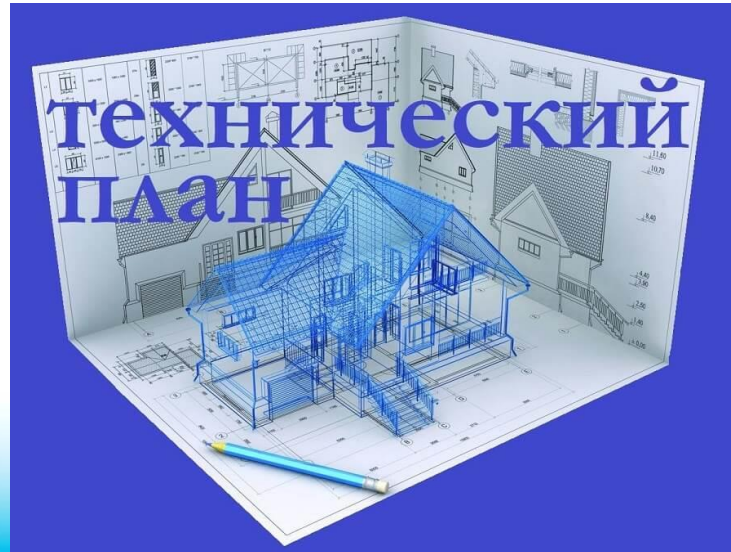
Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в части внесения сведений о ранее учтенных объектах (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

Сведения о ранее учтенных объектах вносятся на основании:

- **Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места** - на основании правоустанавливающего документа на такой объект недвижимости, **а также технического плана**. Указание кадастрового номера объекта недвижимости в техническом плане не требуется.";

Исключение: заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 настоящего Федерального закона.





Изменения в действующее законодательство

Также добавлены НОВЫЕ основания, когда орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости
(с 01.03.2025 в ред. ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

8) **вместе с заявлением** о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном **в отношении земельного участка**, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 настоящего Федерального закона, **не представлен межевой план**





Изменения в действующее законодательство

НОВЫЕ основания для принятия решения об ОТКАЗЕ

во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений
о ранее учтенных объектах недвижимости
(с 01.03.2025 в ред. ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

9) **вместе с заявлением** о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном **в отношении здания**, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 настоящего Федерального закона, **не представлен технический план.**



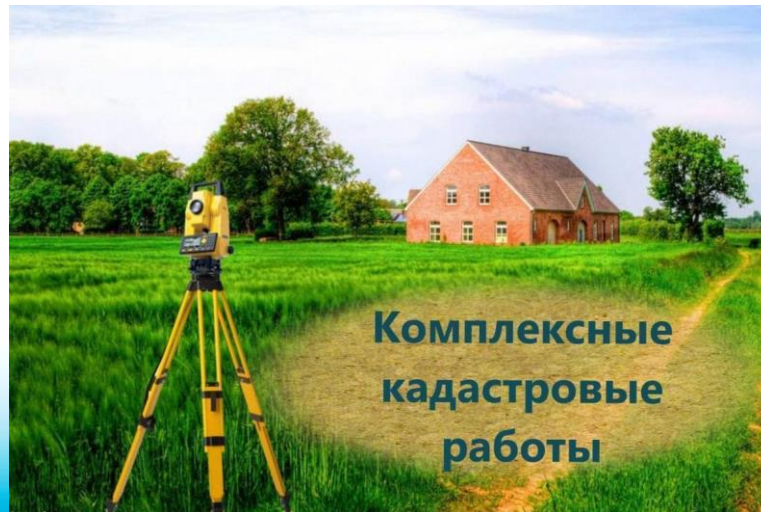


Изменения в действующее законодательство

ИСКЛЮЧЕНИЕ

Если заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости с прилагаемыми документами подано:

- заинтересованным лицом, в том числе правообладателем объекта недвижимости;
- кадастровым инженером;
- или уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа или поселения (либо представителями указанных лиц), по месту нахождения объекта недвижимости, расположенного **в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ**, и это заявление подано в связи с необходимостью последующего выполнения в отношении такого объекта недвижимости данных работ.





Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)



В статье 36 Федерального закона 221-ФЗ перечислены случаи, при которых кадастровый инженер или работник юридического лица имеет право представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав.

4 случая:

- 1) кадастровые работы выполняются **в связи с подготовкой межевого плана** в целях **образования** земельных участков и заказчиком кадастровых работ является либо собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, *предоставлен* в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование;



Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)



В статье 36 Федерального закона 221-ФЗ перечислены случаи, при которых кадастровый инженер или работник юридического лица имеет право представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав.

4 случая:

2) кадастровые работы выполняются в связи **с подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных** участков и заказчиком кадастровых работ **является собственник земельного участка**, границы которого уточняются, *либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет;*



Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)



В статье 36 Федерального закона 221-ФЗ перечислены случаи, при которых кадастровый инженер или работник юридического лица имеет право представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав.

4 случая:

3) кадастровые работы выполняются **в связи с подготовкой акта обследования** и заказчиком кадастровых работ является **либо собственник** прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, либо принявший наследство **наследник** физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, либо **собственник земельного участка**, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, *если собственник этих объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица);*



Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)



В статье 36 Федерального закона 221-ФЗ перечислены случаи, при которых кадастровый инженер или работник юридического лица имеет право представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав.

4 случая: (пункт 4 части 2.1 ст. 36 изложен в новой редакции)

4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных статьей 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", и заказчиком кадастровых работ является *собственник такого объекта недвижимости, собственник земельного участка* или лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, либо лицо, использующее земли или земельный участок, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута, публичного сервитута."



Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

Статья 36 добавлена новыми частями

частью 2.1-1 следующего содержания:

В случаях, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи, **документами**, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются: **договор подряда** на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также **документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.**





Изменения в действующее законодательство

Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)

Статья 36 добавлена новыми частями

частью 2.3 следующего содержания:

В случаях, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществлять перевод подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе договора подряда на выполнение кадастровых работ, а также документов, свидетельствующих о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, **в форму электронного образа документа и заверять своей усиленной квалифицированной электронной подписью.**

Усиленная
квалифицированная
электронная подпись





Изменения в действующее законодательство

**Изменения с 01.03.2025 в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ
"О кадастровой деятельности"
(ФЗ от 26.12.2024 №487-ФЗ)**

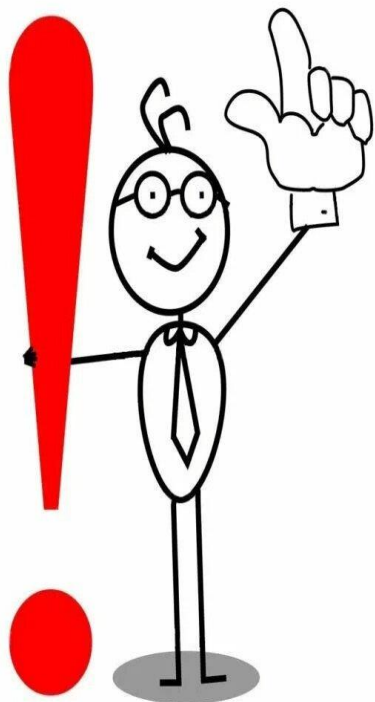
Необходимо отметить

**ДОГОВОР ПОДРЯДА
АКТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

НЕ предназначены для включения
в приложение межевого плана, технического плана, акта обследования,

**являются самостоятельными документами,
прилагаемыми к заявлению**

с целью подтверждения полномочий на обращение в орган регистрации прав





Изменения в действующее законодательство

31.12.2024 вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ

«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона

"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Зоны с особыми
условиями
использования**



Преобладающее большинство положений Закона № 485-ФЗ **уточняет правовое регулирование вопросов установления и изменения зон с особыми условиями использования территорий**, а также строительства, реконструкции и существования ранее созданных объектов недвижимости в ЗОУИТ.

Применительно к учетно-регистрационной сфере

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ:

- ИЗМЕНЕН ПЕРЕЧЕНЬ ЗОУИТ (исключены: зона наблюдения, зона безопасности с особым правовым режимом и охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена -указанные зоны прекратили свое существования с 01.01.2025)



Изменения в действующее законодательство

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ:

Правила землепользования и застройки должны соответствовать ограничениям ЗОУИТ
(ст. 6 Закона № 485-ФЗ)

Утвержденные правила землепользования и застройки поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории **НЕ применяются** в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий (ч. 7 ст. 30 ГрК РФ в редакции Закона № 485-ФЗ)





Изменения в действующее законодательство

С 01.01.2025

с учетом этапов обеспечения на территориях субъектов РФ, **подготовка схемы** расположения земельного участка на кадастровом плане территории **в форме электронного документа** станет доступна заинтересованным лицам с использованием сервиса ФГИС ЕЦП НСПД (nspd.gov.ru) с применением всего имеющего набора пространственных данных в соответствии с ЗК РФ.

(Федеральный закон от 08.08.2024 №317-ФЗ «О внесении изменений в статьи 11.10 и 39.15 Земельного кодекса РФ и статьи 18.1 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных»...)

* использование ФГИС ЕЦП НСПД будет осуществляться после дня вступления в силу правового акта Правительства РФ о порядке такого использования, перечне таких услуг и видах таких электронных сервисов.





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

1. Пересечение земельного участка с территориальной зоной (при уточнении)

Федеральным законом от 04.08.2023 N 438-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" – внесены изменения в ст. 43 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Данные изменения регулируют в том числе ситуации, связанные с пересечением уточняемых земельных участков с границами территориальной зоны.

статья 43 дополнена частью 2.3

2.3. Если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами) выявлено пересечение границ земельного участка с границами территориальных зон, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН, данное обстоятельство **НЕ является препятствием** для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка **в случае, если более пятидесяти процентов площади** указанного земельного участка находится в границах или за границами определенной территориальной зоны.



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

1. Пересечение земельного участка с территориальной зоной (при уточнении)

Таким образом, кадастровым инженерам при подготовки межевых планов необходимо учитывать данное условие и в случае наличия указанных выше пересечений **обосновывать это в разделе «Заключение кадастрового инженера»**

ПРАВИЛО 50 %

Поступают межевые планы, подготовленные в связи с уточнением земельных участков, которые имеют пересечения с территориальными зонами, при этом в заключении кадастровый инженер не указывает на данное пересечение и не обосновывает соблюдение условия 50%.

Обратите внимание

при ОБРАЗОВАНИИ (постановке) новых земельных участков

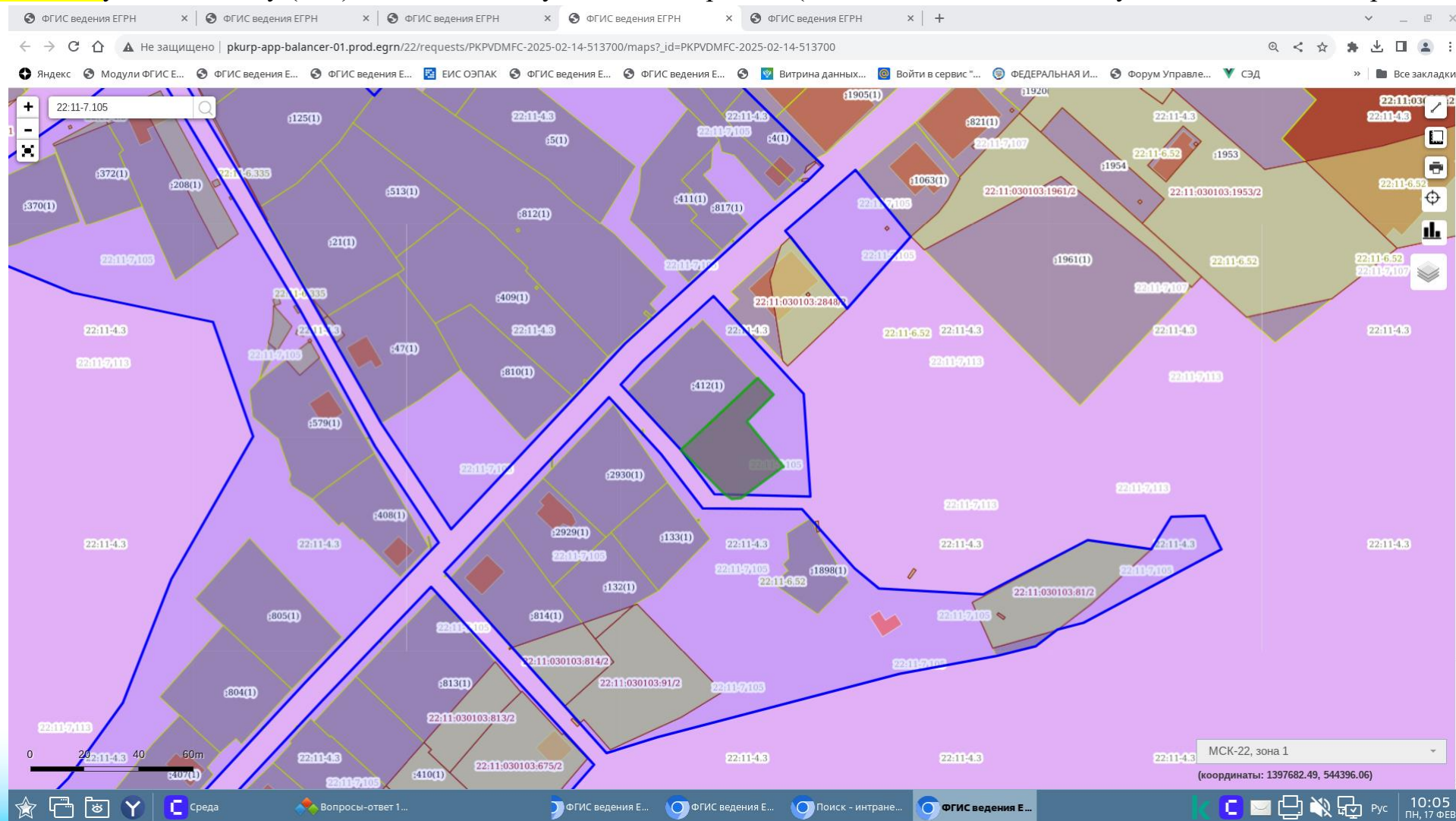
наличие пересечений с границами территориальных зон **НЕ допускается.**

[illegible]



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

ПРИМЕР: уточняемый зу (лпх) не входит в зону “жилая застройка” (более 50 % - в данной ситуации ст. 43 Закона применима)





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

2. Нарушение требований земельного законодательства при подготовке Межевых планов при образовании земельных участков в части указания способа его образования

Согласно ст. 11.2 ЗК РФ Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Каждому способу соответствует номер метода, указанного в межевом плане
<FormParcels Method="___">





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

Способы образования земельных участков:

- Создание земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности <Method="5">;
- Раздел <Method="2">; (Раздел с сохранением исходного в измененных границах) <Method="3">
- Объединение <Method="6">;
- Выдел <Method="1">;
- Перераспределение <Method="4"> (перераспределение зу с землями) <Method="7">

В нарушение ст.11.2 ЗК РФ кадастровым инженером подготавливается межевой план образуемого земельного участка, который не соответствует требованиям земельного законодательства (например: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах и сразу перераспределение с землями).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!!!

Земельный участок может быть образован **только ОДНИМ** из способов (образование сразу несколькими способами НЕ допускается)



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

3. Нарушение требований земельного законодательства в части подготовки схемы расположения земельного участка

В соответствии с ч. 9 ст. 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка **осуществляется в форме электронного документа.**

В случае, **если** подготовку схемы расположения земельного участка **обеспечивает гражданин** в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину **без проведения торгов**, подготовка данной схемы **может осуществляться по выбору указанного гражданина** в форме электронного документа или **в форме документа на бумажном носителе**

В силу п. 12 Требований к подготовке схемы, утвержденных Приказом Росреестра от 19.04.2022 N П/0148 (ред. от 22.10.2024) схема расположения земельного участка в форме электронного документа формируется **в виде файлов в формате XML**, созданных с использованием XML-схем, размещаемых в информационной системе. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi.

Согласно п. 15 Требований схема расположения земельного участка в форме электронного документа **заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью** (подписями) **уполномоченного должностного лица** исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердившего такую схему (подписавшего соглашение, издавшего приказ, постановление, решение).



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

3. Нарушение требований земельного законодательства в части подготовки схемы расположения земельного участка

Таким образом, по общему правилу в состав приложения межевого плана должна быть **включена электронная схема** расположения земельного участка, **подписанная ЭЦП** уполномоченного должностного лица

В нарушение указанного требования зачастую в состав Приложения межевого плана **НЕ включена схема расположения земельного участка в форме электронного документа**, при этом схема подготавливается или юридическим лицом или самим органом власти.

Схема в форме документа на бумажном носителе:



- если гражданин;

- земельный участок предоставляется без торгов;

выбор гражданина! указывается в Акте об утверждении схемы!



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

4. Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков

В соответствии с п. 22 Требований к подготовке Межевого плана, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" , в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе:

- документы градостроительного зонирования (**правила землепользования и застройки**);
- нормативные правовые акты, **устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.**

Согласно п. 53 Требований, предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

!Сведения о таких документах указываются в [разделе](#) "Исходные данные".!





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

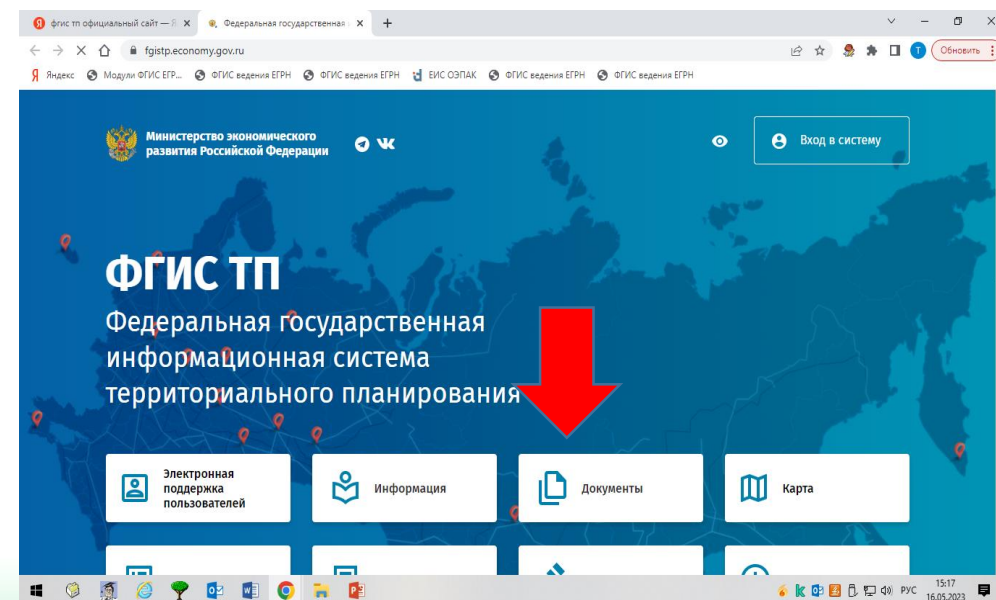
4. Неверно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков

Если площадь, указанная в Межевом плане будет больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, то данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления в силу п. 32 ч. 1 ст. 26 Федерального закона 218-ФЗ.

Обратите внимание на правильность заполнения данных сведений в отношении земельных участков (особенно у которых в результате уточнения увеличивается площадь).

Актуальная редакция документации
(в том числе Правил землепользования и застройки)

ФГИС ТП
(федеральная государственная информационная система
территориального планирования)
(fgistp.economy.gov.ru)





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

5. ОШИБКИ в части указания погрешности.

ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КОНТУРА ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ ИЛИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Утверждены Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393

Согласно п. 6. Требований фактическая величина средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границы земельного участка не должна превышать значения точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в [приложении](#) к настоящим требованиям.

В силу п.16 Требований если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, **то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности** определения координат характерных точек границ земельного участка.

Особенно часто допускаются ошибки в части указания погрешности земельных участки, отнесенных к **землям сельскохозяйственного назначения** и предоставленные **для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства** –

ПРАВИЛЬНАЯ погрешность 0,2, а не 2,5



ОБРАЩАЮ ВНИМАНИЕ, что данная ошибка является основанием для приостановления в силу п. 19.1 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ.



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

6. Местоположение (конфигурация) земельного участка в схеме - не соответствует местоположению (конфигурации) земельного участка в межевом плане ИЛИ в состав межевого плана включена схема на другой земельный участок.

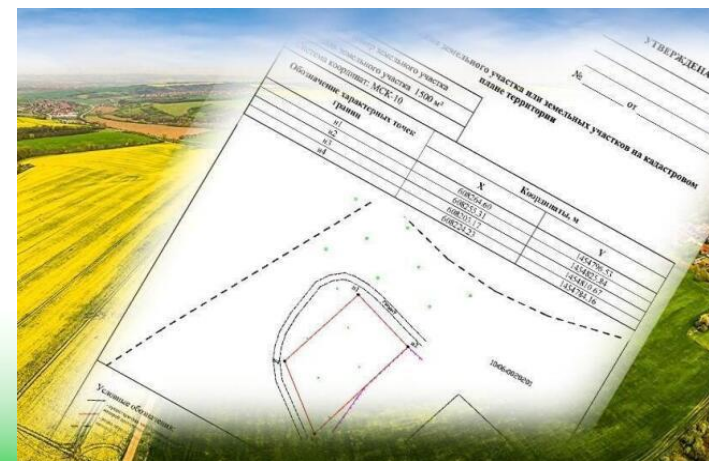
Ситуация:

При проведении правовой экспертизы установлено, что образуемый на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель, государственная собственность на которые не разграничена, **земельный участок пересекает границы населенного пункта или террзоны.**

Кадастровому инженеру и заявителю (органу местного самоуправления) направляются соответствующие замечания.

После исправления указанного замечания (при повторной выгрузке на карту) оказывается, что пересечения устранены, но явно поменялась конфигурация земельного участка, при этом **изменения в схему расположения НЕ ВНЕСЕНЫ.**

!Прошу Кадастровых инженеров обращать на это внимание!





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

7. Ошибки в части указания кадастрового квартала

В соответствии с п. 5 Приказа Росреестра от 22.05.2023 N П/0183 "Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ"

В случае **если земельный участок располагается одновременно на территории нескольких смежных кадастровых кварталов** одного кадастрового района или разных кадастровых районов кадастрового округа, **кадастровый номер земельному участку присваивается:**

- 1.- **в кадастровом квартале, в котором располагается большая часть площади земельного участка**, если такой земельный участок располагается в двух кадастровых кварталах;
2. - **в кадастровом квартале с порядковым номером "0"**, границы которого совпадают с границами кадастрового района, в случае:
 - **если в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части** земельного участка;
 - **или земельный участок располагается в трех и более кадастровых кварталах;**
 - или границы земельного участка представляют **собой совокупность контуров, отделенных друг от друга** иными земельными участками или землями, и расположены в разных кадастровых кварталах.

!Неверное указание в межевом плане кадастрового квартала

является **основание для приостановления** осуществления государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ!





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

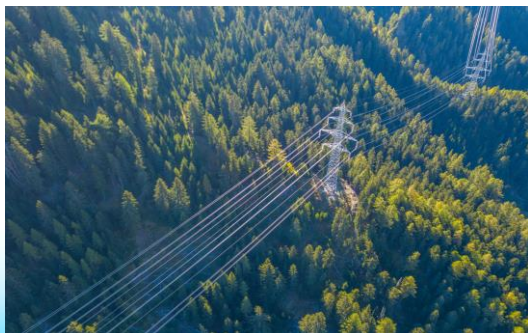
7. Ошибки в части указания вида разрешенного использования земельного участка, образованного из исходного.

В соответствии со ст. 11.2 ЗК РФ

3. Целевым назначением и разрешенным использованием **образуемых земельных участков признаются** целевое назначение и разрешенное использование **земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки,** за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, целевое назначение и виды разрешенного использования образуемых земельных участков могут отличаться от целевого назначения и вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

(Например: образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда; образование из земельного участка в рамках гаражной амнистии; для ведения садоводства).





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

8. Ошибки в части указания в межевом плане ДОСТУПА как к образуемому, так и к иным земельным участкам (в том числе отсутствие в Приложении соответствующих документов).

В соответствии с частью 6 статьи 22 Закона 218-ФЗ в графической части межевого плана указывается доступ к земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе в случае, если такой доступ может быть обеспечен путем установления сервитута.

Согласно п. 55 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" **сведения об обеспечении земельных участков доступом** - проходом или проездом от земельных участков или земель общего пользования, земельных участков общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории общего пользования (далее - доступ) **посредством смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений**, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки, **за исключением случаев, если смежные земельные участки находятся в государственной (в том числе до ее разграничения) или муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц.**

!Копии таких документов включаются в Приложение!





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

8. Ошибки в части указания в межевом плане ДОСТУПА как к образуемому, так и к иным земельным участкам.

На основании п. 26 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав **в случае, если доступ** (проход или проезд от земельных участков общего пользования) **к земельному участку, в отношении которого представлено заявление** и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, **или к иным земельным участкам не будет обеспечен**, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

В соответствии с п. 56 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 указываются:

- **слова "земли общего пользования" или слова "территория общего пользования"** соответственно, если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, имеет непосредственный доступ к землям общего пользования или территории общего пользования и отсутствует кадастровый номер земельного участка, отнесенного к таким землям или территории;
- **кадастровый номер или обозначение земельного участка**, посредством которого обеспечивается доступ к земельному участку - объекту кадастровых работ

Например:

- **<ProvidingPassCadastralNumbers>**
- **<Other>земли общего пользования</Other>**
- **<PrevCadastralNumbers>**
<CadastralNumber>22:61:020501:1662</CadastralNumber>





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

9. Подготовка межевого плана в связи с исправлением Реестровой ошибки без обоснования.



В соответствии с п. 68 Приказа Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" **Раздел "Заключение кадастрового инженера"** включается в межевой план в случае, если в результате кадастровых работ уточнено описание местоположения границ земельного участка, **в том числе в связи с исправлением ошибки** в описании местоположения границ.

В разделе "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводятся:

- **обоснование местоположения уточненных границ** земельного участка;
- **сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет**, дата составления карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка);
- **обоснование наличия ошибки** в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), **в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу;**
- **предложения по устранению** выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ;
- информация об отсутствии в ЕГРН сведений о расположенных на образуемом, уточняемом или измененном земельном участке **объектах недвижимости;**



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ



!Обращаю Ваше внимание!

если **земельный участок образован на основании СХЕМЫ,**

то сначала

Необходимо внести

ИЗМЕНЕНИЯ В СХЕМУ

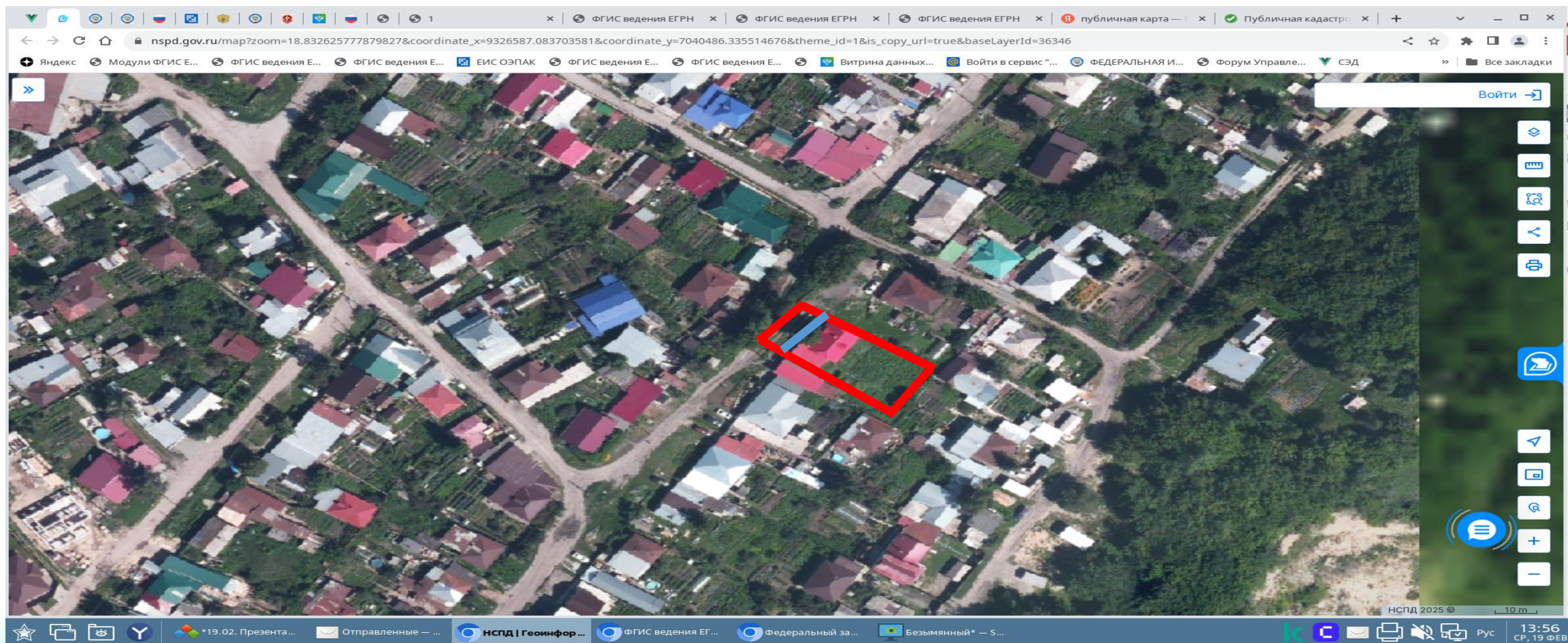
(утвердить ее соответствующим актом
уполномоченного органа власти)

и только после этого подготовить межевой план,
**включив в состав Приложения к межевому плану
данные документы**



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

К сожалению, опять стали поступать обращения, где под прикрытием самовольного захвата земельного участка осуществляется подготовка межевых планов или в связи с исправлением Реестровой ошибки или в связи с уточнение границ (особенно это касается хозпроездов)





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

10. Правильность заполнения XML схем в межевом плане в части указания документов, подтверждающих категорию земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка.

В XML схеме **ОЧЕНЬ** часто НЕ заполняются графы «Документ, подтверждающий категорию» и «Документ, подтверждающий ВРИ»

НЕВЕРНО

```
<Category Category="003002000000"> </Category>  
<PermittedUsesLand>  
<PermittedUseEstablished ByDocument="для индивидуального жилищного строительства"/>  
</PermittedUsesLand>
```

ВЕРНО

<Category

Category="003002000000"><DocCategory><CodeDocument>558208000000</CodeDocument><Name>Постановление</Name><Number>№358</Number><Date>2024-05-13</Date><IssueOrgan>Администрация Каменского района Алтайского края.

<PermittedUsesOtherLandUse="214006008000"

PermittedUseText="Связь"><DocLandUse><CodeDocument>558253000000</CodeDocument><Name>Постановление</Name><Number>№358</Number><Date>2024-05-13</Date><IssueOrgan>Администрация Каменского района Алтайского края.

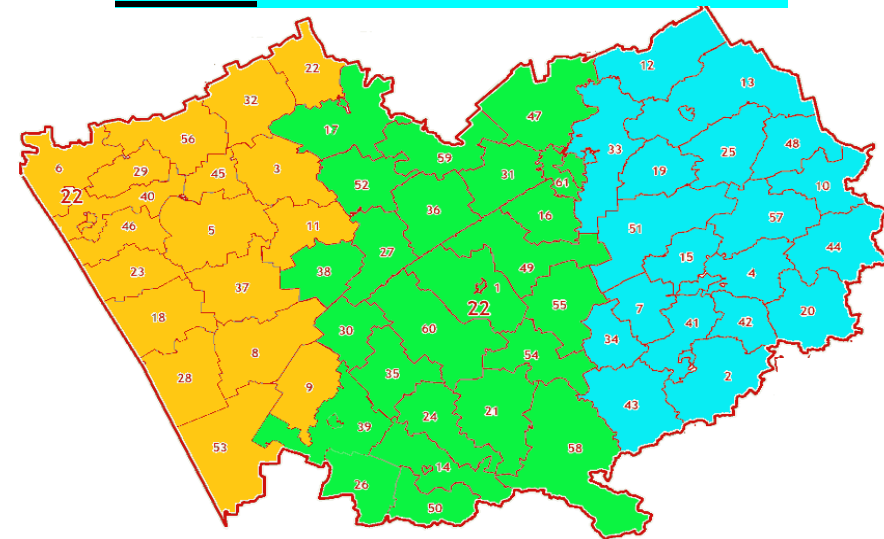


Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

Прошу также обратить внимание на правильность указания в **XML** схеме межевого плана:

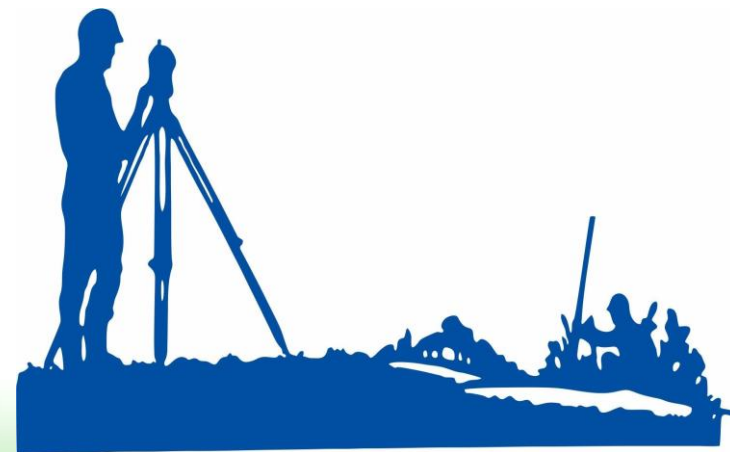
**МСК
ВЕРНО**

<EntitySpatial CsCode="22.2" Name=**"МСК-22, зона 2"**>



Номера кадастрового инженера (**Уникальный реестровый номер кадастрового инженера**)
ВЕРНО

– <CadastralEngineerRegistryNumber>**0708**</CadastralEngineerRegistryNumber>





Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

11. Нарушение порядка согласования местоположения границ земельных участков

В соответствии с п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона 218-ФЗ нарушение порядка согласования является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета:

- при установлении границ земельного участка **нарушен установленный федеральным законом ПОРЯДОК** согласования местоположения границ земельных участков **или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным**, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (порядок закреплен в ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ “О кадастровой деятельности”)

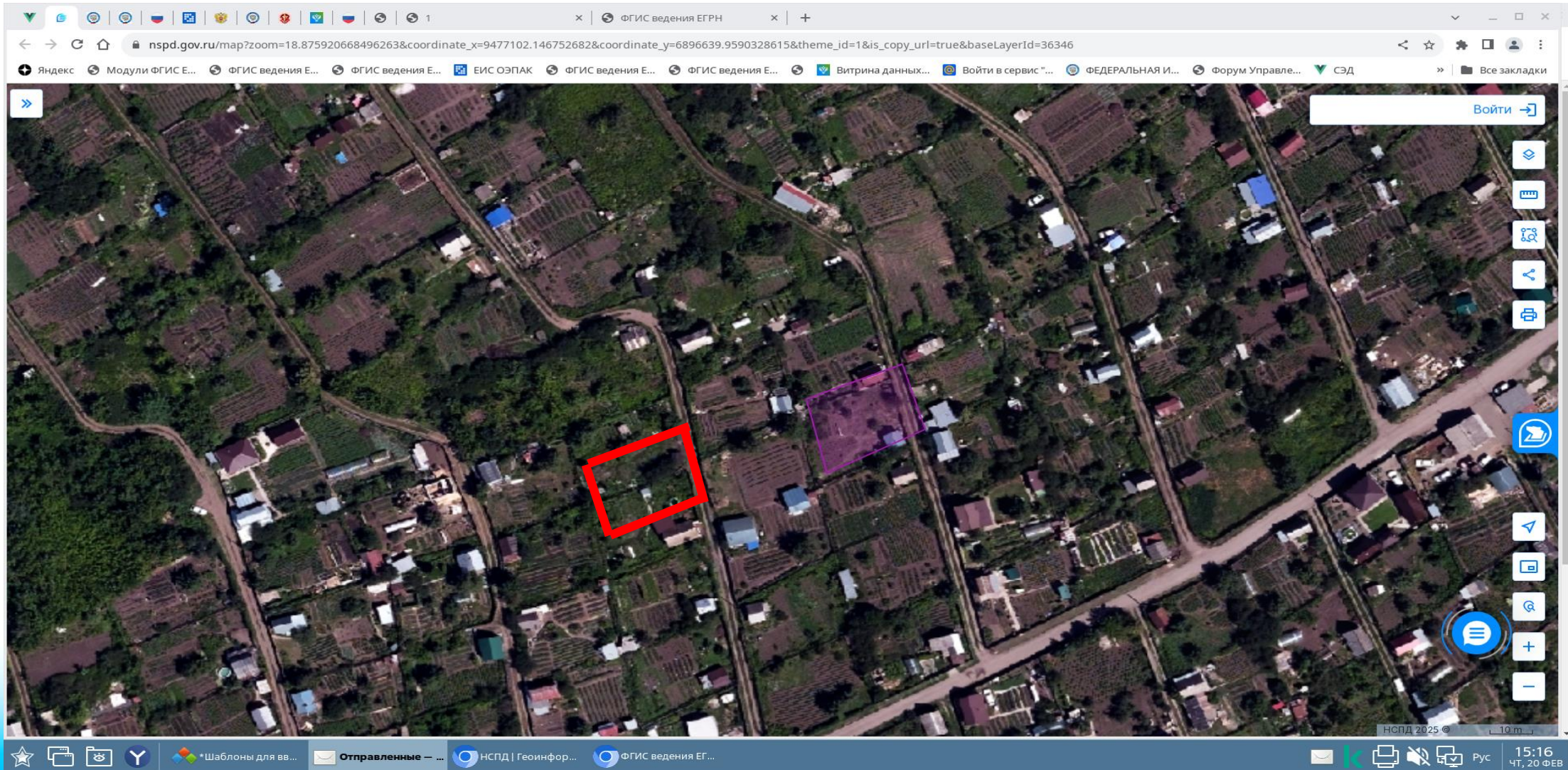
В случае наличия в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей местоположение границ земельного участка считается согласованным

(часть 2 ст. 40 Закона N 221-ФЗ)



Ошибки, допускаемые при подготовке МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

11. Нарушение порядка согласования местоположения границ (пример: НЕВЕРНО в заключении КИ указывает что земли общего пользования, при это на ПК расположены земельные участки).





Ошибки, допускаемые при подготовке ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

1. При подготовке технических планов обращать внимание на наличие зарегистрированных ограничений (обременений).

Федеральным законом от 19.12.2023 N 608-ФЗ внесены изменения в статью 19 Закона 218-ФЗ, в которой законодатель установил обязанность органов осуществляющих согласование перепланировки помещения в многоквартирном доме, направлять в электронной форме в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета.

Таким образом, правообладатель помещения в подаче заявления о государственном кадастровом учете изменений не участвует.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя,

Прошу Кадастровых инженеров обращать внимание на наличие зарегистрированной ипотеки в отношении помещения в МКД и при подготовке Технических планов предлагать собственнику запрашивать согласие у залогодержателя для включения в Технический план.





Ошибки, допускаемые при подготовке ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

2. Подготовка ТЕХНИЧЕСКОГО плана на САДОВЫЙ ДОМ при переводе его в жилой дом (или наоборот).

Напоминаю, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" в главе 6 утвержден Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

В соответствии с п. 55 указанного Постановления садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.

Согласно п 56 Постановления собственник садового дома или жилого дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через МФЦ соответствующее заявление.

Если уполномоченный орган власти принимает Решение о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом, то в силу с. 32 Закона 218-ФЗ ОБЯЗАН в порядке межведомственного взаимодействия направить в орган регистрации прав соответствующий документ для внесения сведений в ЕГРН.



!Подготовка технического плана
на САДОВЫЙ ДОМ при переводе его в жилой дом (или наоборот)
НЕ осуществляется!



Ошибки, допускаемые при подготовке ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

3. ОШИБКА в декларации в части указания назначения здания, если это Жилой дом, то назначение необходимо указывать «ЖИЛОЙ ДОМ» – указываете «Жилое».

В соответствии с п. 9 ч. 5 ст. 8 Закона 218-ФЗ
назначение здания следующие:

- нежилое,
- многоквартирный дом,
- **жилой дом,**
- садовый дом,
- гараж.

Зачастую в Декларации на жилой дом, кадастровый инженер ошибочно указывает назначение «Жилое» (*назначение: жилое – только у помещений*).





Ошибки, допускаемые при подготовке ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

4. ОШИБКА в декларации в части указания материала стен.

В соответствии с п. 17 ч. 4 ст. 8 закона 218-ФЗ **материал наружных стен**, если объектом недвижимости является здание **относятся к основным сведениям об объекте недвижимости.**

Прошу обратить внимание
при заполнении
Декларации на сведения,
содержащиеся
в ЕГРН о **материале наружных стен здания.**

Зачастую по сведениям ЕГРН материал стен один, в декларации указан другой, при этом в техническом плане НЕ указано на изменение данной характеристики.





Ошибки, допускаемые при подготовке ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

4. ОШИБКА в части указания года ввода в эксплуатацию.

В соответствии с п. 51 Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений"

В раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются следующие сведения о соответствующих объектах недвижимости:

год ввода в эксплуатацию здания (если выдано разрешение на ввод) *(не является нарушением настоящих требований) указание года ввода объекта в эксплуатацию, не соответствующего году ввода в эксплуатацию, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, приложением к которому будет являться (является) технический план, если указанный в техническом плане год ввода объекта в эксплуатацию соответствует году подготовки окончательной редакции технического плана)*(подп. 13);

- **год завершения строительства** (если выдача разрешения на ввод не предусмотрена законодательством) (подп. 14)

**Прошу обратить внимание
при подготовке технических планов на заполнение данной
характеристики**





Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



**Спасибо
за внимание!**