

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 23 июля 2025 г. N 18-02555/25

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии во исполнение п. 6.1 протокола заседания штаба по вопросу выполнения комплексных кадастровых работ и исправления реестровых ошибок в 2025 году под председательством заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. от 02.07.2025 N ТГ/082-ПР/25 направляет перечень типовых ошибок, выявляемых органами регистрации прав при проведении предварительных проверок карта-планов территории, сформированных в рамках выполнения комплексных кадастровых работ федерального значения.

Просим довести направляемый перечень до исполнителей комплексных кадастровых работ, осуществляющих формирование карта-планов территории в целях недопущения повторения таких ошибок в работе.

Территориальным управлениям направляется для сведения и использования при проверке карта-планов территории.

И.о. начальника Управления
кадастровых работ и землеустройства
Д.А.ГУДКОВ

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТИПОВЫХ ОШИБОК, ВЫЯВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ПРОВЕРОК КАРТА-ПЛАНОВ ТЕРРИТОРИИ В
РАМКАХ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

1. При проведении пространственного анализа выявляются:
 - 1.1. Пересечение границы земельных участков;
 - 1.2. Пресечение контуров объектов капитального строительства (далее - ОКС), пересечение которых не должно быть;
 - 1.3. Пересечение границ объектов недвижимости с объектами реестра границ, пересечение не допускается;
 - 1.4. Самопересечение контуров;
 - 1.5. Повторяющиеся точки контуров;
 - 1.6. Незамкнутые контура.
2. Неверно указана связь ОКС с земельным участком.
3. Неверно указан фактический квартал, в котором расположен объект недвижимости.
4. Количество объектов в пояснительной записке отличается от количества загружаемых объектов.
5. Неверно указана система координат, либо номер зоны системы координат.
6. Объект недвижимости имеет статус "архивный".
7. Не заполняются или неверно заполняются сведения об адресе объекта недвижимости.
8. Существующий объект недвижимости не включен в карте-плане территории (далее - КПТР).
9. Объект недвижимости не включен в КПТР, который образован согласно проекту межевания территории.
10. Не учтено решение суда об установлении спорных границ между земельными участками.
11. Не учтены исходные документы, например, схема образования земельного участка.
12. Не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка.
13. Ошибки при уточнении границ смежных земельных участков, например, несовпадение значений координат характерных точек границ смежных земельных участков, которые должны совпадать.

14. Площадь земельного участка увеличена более, чем на 10% или более, чем на величину предельного минимального размера земельного участка.
15. Площадь земельного участка уменьшена более, чем на 10%, при этом отсутствует согласие правообладателя земельного участка.
16. В XML-документе КПТР неверно заполнены элементы, нарушена структура XML-документа, наименование ZIP - архива не соответствует наименованию XML-документа.
17. Неверно указаны / не указаны сведения о доступ к землям общего пользования.
18. В КПТР включены земельные участки и ОКСы, границы которых ранее установлены с нормативной точностью, и в отношении которых отсутствует реестровая ошибка.
19. В отношении объекта недвижимости не прописаны удаляемые значения координат, что приводит к ошибке: например, "КПТР не может содержать ОКСы без актуальной геометрии".
20. В КПТР внесены объекты недвижимости, в отношении которых ранее проводились комплексные кадастровые работы.
21. Ошибки в пояснительной записке КПТР:
 - 21.1. отсутствует Пояснительная записка кадастрового инженера;
 - 21.2. В Пояснительной записке КПТР не указаны сведения об использованном картографическом материале;
 - 21.3. Нет единообразия заполнения;
 - 21.4. Необходимая информация указана не в полном объеме, например, не указан номер кадастрового квартала, либо указана излишне, допущены описки, опечатки.
22. Неверно указано обозначение новых характерных точек границ земельных участков, границ контуров объектов.
23. В КПТР отсутствует описание выявленных реестровых ошибок и обоснование квалификации соответствующих сведений как ошибочных (раздел "иные сведения").
24. Наличие чересполосицы (разрывы, вклинивание, вкрапление, и т.д.).
25. Результаты выполненных работ по определению координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке не соответствуют требованиям к точности и методам определения таких координат, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.
26. Не указана формула расчета погрешности, в случае, когда такая формула должна быть указана.

27. Ошибки в графической части:

27.1. Схема границ земельных участков не соответствует требованиям к оформлению графической части КПТР;

27.2. Пересечения границ земельных участков;

27.3. Несовпадение поворотных точек границ смежных земельных участков.

28. Заполнены не все графы о состоянии пунктов исходной геодезической основы.

29. Нарушена последовательность включения в КПТР сведений об объектах недвижимости, в КПТР данные сведения включаются хаотично.