

**Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих
осуществлению государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав в отношении предприятий как
имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных
в пределах более одного кадастрового округа
(по результатам анализа решений о приостановлении
за I квартал 2021 года).**

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Положением «Об Управлении ведения ЕГРН», утвержденным приказом Росреестра от 05.10.2017 № П/0450, в центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлением ведения ЕГРН, далее - Управление) осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении предприятий как имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных на территории более одного кадастрового округа (далее – линейные сооружения).

Анализ причин принятия решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в отношении линейных сооружений, проведенный Управлением по итогам I квартала 2021 г., свидетельствует о том, что, в основном, они связаны, как и прежде, с нарушением положений Закона о регистрации, Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее - Приказ № П/0163) .

Причины и основания приостановления (отказа) государственного кадастрового учета (в том числе в рамках осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)

<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры), не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>Нарушения, связанные с качеством подготовки технического плана. Наиболее часто нарушаются следующие пункты Требований:</p> <p>1. пункт 21.</p> <p>Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме электронного документа содержат нарушения Требований, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в XML-схеме формата GKUOKS_.xml технического плана неправильно заполнен элемент «CadastralBlock» (для объектов недвижимости, учтенных в кадастровом округе «Общероссийский», части кадастрового номера, соответствующие номеру кадастрового округа, номеру кадастрового района, номеру кадастрового квартала - строго нули, разделенные двоеточиями 0:0:0:. (пункт 4.2. главы 4 «Общие требования к заполнению технического плана в формате XML» Приказа № П/0163); - отсутствует обязательный элемент «Contours», который заполняется в отношении каждой части линейного сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе (условной части линейного сооружения)
---	--

(главы 5.3.2, 5.3.3 Приказа № П/0163);

- некорректно указан (выбран) код системы координат (элемент «CsCode»), а также неверно указано наименование системы координат (элемент «EntitySpatial Name») в связи с чем контур линейного сооружения определяется на дежурной кадастровой карте вне пределов кадастровых округов, на территории которых оно фактически располагается;

- не присвоен новый GUID при повторной подаче технического плана (необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения технического плана не изменялись (пункт 4.4. главы 4 Приказа № П/0163);

технический план линейного сооружения, состоящий из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив представляется без уникального набора символов, соответствующего GUID, указанного в XML-файле (TP/@GUID). Данная ошибка (об отсутствии уникального набора символов, соответствующего GUID) также встречается при представлении Акта обследования (XML-схема, используемая для формирования XML-документа - акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в форме электронного документа, утверждена приказом Росреестра от 30.09.2014 № П/456 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документа, необходимого для снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества, в виде акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в форме электронного документа»).

Поскольку технические планы в силу вышеупомянутых причин невозможно загрузить в ЕГРН, установить из каких конструктивных элементов состоит контур линейного сооружения

и, как следствие, оценить файл (файлы) Схемы расположения линейного сооружения на земельном участке (далее - Схема) на предмет отображения контуров специальными условными знаками, в рамках проведения экспертизы, предусмотренной статьей 29 Закона о регистрации, также не представляется возможным.

2. пункт 20.

Сведения о характеристиках линейного сооружения (например, протяженности), указанные в техническом плане, не соответствуют сведениям о характеристиках сооружения, содержащимся в документах, на основании которых он был подготовлен, либо такие документы вообще отсутствуют в составе технического плана. Обращаем внимание, что сведения о линейном сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, либо на основании документов, перечисленных в указанном пункте Требований (при подготовке технического плана на основе проектной документации в состав приложения зачастую включаются не те разделы проектной документации);

конфигурация линейного сооружения, отображенная в графической части технического плана (Схема), не соответствует документам, на основании которых подготовлен технический план (например, появляются ранее отсутствующие наземные конструктивные элементы). Данное замечание характерно для случаев обращения за государственным кадастровым учетом линейного сооружения в связи с изменением его характеристик, связанным с уточнением его местоположения в отсутствии документов,

подтверждающих его реконструкцию (разрешения на ввод в эксплуатации объекта недвижимости) (используется, например, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013);

сведения о характеристиках линейного сооружения безосновательно указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Однако декларация может быть использована при подготовке технического плана если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, за исключением единого недвижимого комплекса, не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, а также в отношении объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 48) (далее – ГрК) предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства. Исключение для линейных сооружений ГрК не установлено.

При этом необходимо отметить, что:

- исполнительская документация, используемая при отсутствии возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов линейного сооружения, не подменяет собой проектную документацию;

- законодательством Российской Федерации кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного сооружения;

- технический план на созданный объект недвижимости не может быть также подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию (для целей получения которого технический план подготавливается) (часть 10.1 статьи 55 ГрК);

3. пункт 43.

- сведения о местоположении линейного сооружения в техническом плане сформированы неверно (например, указан только один субъект Российской Федерации или не все населенные пункты), при том, что в отношении линейного сооружения должно быть указано наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение. В этой связи обращаем внимание, что дополнительная часть описания местоположения линейного сооружения может быть указана в техническом плане в поле «Other» (дополнительные сведения о местоположении (иное описание местоположения)). При этом в строке «Region» должны быть указаны все субъекты Российской Федерации, по которым проходит Сооружение;

- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки, в пределах которых расположено линейное сооружение) или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах земельных участков, на (-под, -над) которых (-ми) расположено линейное сооружение (сведения о земельных участках, в пределах которых располагается сооружение, указанных в техническом плане, в ЕГРН имеют статус «архивные»);

- в целях уточнения сведений о местоположении линейного сооружения, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого линейного сооружения отсутствуют в ЕГРН, заполняется элемент «ExistContour» (данный элемент должен

заполняться при наличии существующего (уточняемого, изменяемого) контура) или, напротив, при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контуров линейного сооружения в целях учета изменений такого сооружения изменяемые контуры описаны как «NewContour Definition» (новый контур) (в такой ситуации к сведениям о местоположении линейного сооружения, подлежащим уточнению, дополнительно к существующим в ЕГРН контурам линейного сооружения добавляются новые контуры).

В целях корректной загрузки XML-документа в случае подготовки технического плана для осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении линейного сооружения рекомендуем кадастровому инженеру при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура уточняемого линейного сооружения отображать сведения о координатах такого сооружения в элементе «NewContour» вместо «ExistContour» (глава 5.6.11 Приказа № П/0163);

- выявляются расхождения в сведениях о расположении линейного сооружения в кадастровом квартале и (или) в пределах земельных участков, указанных в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части (в пределах иного земельного участка или иного кадастрового квартала, согласно указанным в техническом плане координатам);

- в соответствии с координатами, представленными в XML-документе, условная часть линейного сооружения, расположенная в границах определенного кадастрового округа, выходит за его пределы;

-год завершения строительства указывается в

	<p>поле «ExploitationChar YearUsed» вместо поля «ExploitationChar YearBuilt» (поле «ExploitationChar YearUsed» используется для обозначения года ввода в эксплуатацию по завершении строительства объекта недвижимости и указывается в соответствии с разрешением на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию);</p> <p>4. пункты 54-55.</p> <ul style="list-style-type: none">- на Схема не отображены границы земельных участков (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков в виде списка координат характерных точек);- отображены только границы кадастровых кварталов;- невозможно идентифицировать конкретные земельные участки (отсутствуют сведения о кадастровых кварталах, указаны только порядковые номера земельных участков); <p>5. пункты 34, 52.</p> <p>В графической части технических планов не соблюдены требования по применению специальных условных знаков (согласно приложению к Требованиям) при отображении контура линейного сооружения на Схеме, чертеже контура объекта недвижимости (далее - Чертеж);</p> <p>графическая часть технических планов имеет расхождения с указанием признаков контуров линейного сооружения в XML-файле (в семантической части технического плана), в связи с чем невозможно сделать однозначный вывод о расположении линейного сооружения относительно поверхности земли;</p> <p>Особо необходимо обратить внимание на воздушные линии электропередачи (далее - ВЛ), которые являются устройством, предназначенным для передачи или распределения электрической энергии по проводам, находящимся на открытом воздухе и прикреплённым с помощью траверс (кронштейнов), изоляторов и арматуры к опорам</p>
--	---

или другим сооружениям (мостам, путепроводам). ВЛ размещается на обособленных земельных участках, отнесенных в установленном порядке к землям промышленности и иного специального назначения или землям поселений и предназначенных для установки опор указанных линий (пункт 2 Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 № 486). Однако в отношении ВЛ представляются технические планы, описывающие такие сооружения как полностью надземные объекты. В этой связи необходимо отобразить конструктивные наземные и надземные элементы ВЛ в семантической и графической частях технического плана;

6. пункт 12.

Отсутствует общая Схема. При этом обращаем внимание, что графическая часть технического плана оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость характерных точек сооружения. Схема должна быть составлена таким образом, чтобы в поле её изображения отображался весь контур линейного сооружения (Схема должна быть также оформлена в соответствии с пунктами 56, 57 Требований);

7. пункт 42.

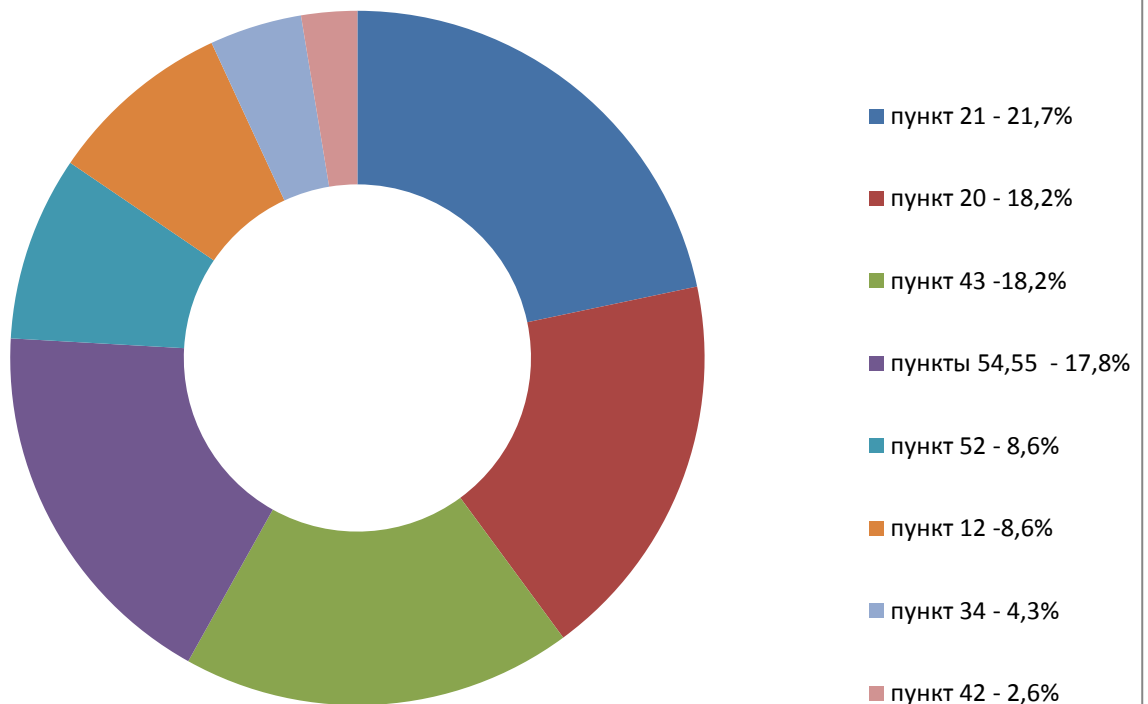
В разделе «Характеристики сооружения» технического плана помимо новых значений характеристик объекта недвижимости (в случае подготовки технического плана в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости) заполняются строки в отношении характеристик, которые не изменяются, либо не заполняются строки данного раздела, которые должны содержать сведения, предусмотренные

подпунктами 1, 2, 3 пункта 43 Требований.

Однако в техническом плане заполняются строки раздела «Характеристики сооружения», об изменении которых не заявляется.

Таким образом, при заполнении раздела «Характеристики сооружения» всегда подлежат заполнению строки, содержащие сведения о виде объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, кадастровом номере объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости и о ранее присвоенном государственном учетном номере, а также строки, содержащие сведения, подлежащие изменению.

Ошибки при составлении технических планов (нарушенные пункты Требований), %



Причины и основания приостановления (отказа) государственной регистрации прав (в том числе в рамках осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)

<i>Основания для приостановления государственной регистрации прав</i>	<i>Описание причин, повлекших приостановление осуществления государственной регистрации прав</i>
<p>Не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры) (пункт 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>В целях осуществления регистрационных действий не представлены:</p> <p>подлинник доверенности, подтверждающей полномочия представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 статьи 15 Закона о регистрации, действовать от имени правообладателя по вопросам государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо документы, подтверждающие полномочия лиц, обратившихся за осуществлением учетно-регистрационных действий (последняя ситуация характерна для документов, поступивших в орган регистрации прав в форме электронных документов);</p> <p>заявление о государственной регистрации права в случае, когда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно (например, в связи с прекращением существования объекта недвижимости), либо заявление о государственном кадастровом учете (например, в случае необходимости государственной регистрации на предприятие как имущественный комплекс (далее - ПИК);</p> <p>государственная пошлина за государственную регистрацию права уплачена в ином размере, чем предусмотрено пунктом 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК) (характерно для случая регистрации ипотеки в отношении ПИК);</p> <p>заявление и документы в отношении всех объектов недвижимости, образованных в результате раздела исходного объекта, поскольку</p>

	<p>государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости (за государственную регистрацию прав на каждый образованный объект недвижимости взимается государственная пошлина в соответствии с НК). Обращаем внимание, что в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно (в том числе в случае государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованные в результате раздела исходного объекта недвижимости) должно быть представлено одно заявление;</p> <p>правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы сооружения (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН) (требования к таким документам установлены частью 3 статьи 21 Закона о регистрации).</p> <p>Необходимо также отметить, что положения частей 5, 6 статьи 70 Закона о регистрации, согласно которым документом, являющимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об</p>
--	---

	<p>объекте недвижимости могли указываться в техническом плане или межевом плане, являлась декларация о таком объекте недвижимости, действовали до 2020 года. Особенности, установленные данной нормой, могут быть применены, если декларация и оформленный на ее основании технический план подготовлены (кадастровые работы завершены) до 01.01.2020.</p>
<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>В представляемом в качестве документа-основания для постановки на государственный кадастровый учет разрешении на ввод объекта в эксплуатацию сведения о линейном сооружении с заявленными характеристиками отсутствуют;</p> <p>в соответствии с частью 11 статьи 55 ГрК в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, необходимом для осуществления учетно-регистрационных действий в силу части 1 статьи 40 Закона о регистрации, должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом о регистрации требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана;</p> <p>из документов, представленных для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на ПИК (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия) невозможно однозначно определить состав и стоимость ПИК;</p> <p>в заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на ПИК указываются объекты, сведения о которых либо отсутствуют в ЕГРН, либо права заявителя на них не зарегистрированы (государственная регистрация права собственности на ПИК осуществляется после</p>

	<p>государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав ПИК (часть 2 статьи 46 Закона о регистрации);</p> <p>правоустанавливающие документы не соответствуют требованиям специальных законов (например, договор ипотеки ПИК пункту 3 статьи 70 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).</p>
<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 (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>Из документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, не следует, что в результате создания линейного сооружения были проведены работы по его строительству, либо из документов следует, что объект, в отношении которого представлено заявления, возводился в составе иного объекта капитального строительства.</p> <p>В частности, в отношении линейно-кабельных сооружений связи необходимо принимать во внимание особенности государственной регистрации прав, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.02.2005 № 68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи», в соответствии с которым линейно-кабельные сооружения связи, право на которые подлежит государственной регистрации, представляют собой:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки: наличие функциональной и технологической взаимосвязанности; предназначение их для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи; наличие протяженности (длины); 2) объект недвижимости, созданный или

	приспособленный для размещения кабеля связи, функционально и технологически не взаимосвязанный и не образующий единое целое с другими сооружениями связи.
--	---

Кроме того, одним из оснований принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объектов недвижимости послужило несоблюдение положений, установленных статьей 41 Закона о регистрации.

В соответствии со статьей 133 ГК вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Так, основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, образуемые путем раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, является заявление, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а также технический план (части 8, 10 статьи 41, пункт 7 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

Таким образом, раздел любого объекта недвижимости возможен только при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В целях снижения количества решений о приостановлении Управление осуществляет в рабочем порядке взаимодействие с кадастровыми инженерами и правообладателями сооружений по вопросам устранения нарушений; обобщенная информация об основных причинах, послуживших основанием для приостановления, размещается на официальных сайтах Росреестра и ФГБУ ФКП Росреестра; специалисты Управление ведения ЕГРН участвуют в семинарах, организуемых учебными заведениями дополнительного профессионального образования по вопросам осуществления учетно-регистрационных действий в отношении линейных сооружений.