

Наиболее распространенные причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, расположенных на территории более одного кадастрового округа

Управлением государственной регистрации прав и выдачи информации Росреестра совместно с ФГБУ «ФКП Росреестра» проведен анализ решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета за период с января по апрель 2017 года.

Согласно выявленным данным наиболее распространенной причиной, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета, является некачественная работа кадастрового инженера в части исполнения законодательства и требований, касающихся подготовки документов, необходимых для государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, расположенных на территории более одного кадастрового округа.

Как представляется, основная масса ошибок, допущенных при подготовке технических планов сооружений, обусловлена особенностями объектов капитального строительства, расположенных на территории более одного кадастрового округа.

Ниже приведены наиболее распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов:

1. Исходя из содержания пункта 42 Требований к подготовке технического плана сооружения и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются, в том числе, сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено сооружение.

В случае подготовки технического плана линейного сооружения указываются сведения в отношении всего линейного сооружения и в отношении каждой условной части линейного сооружения (номер кадастрового округа, кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположена условная часть линейного сооружения). Указанное правило также применяется в отношении линейного сооружения, строительство которого не завершено.

Если здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс расположены на нескольких земельных участках и при этом сведения о некоторых земельных участках отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), то в графе «3» строки «4» раздела «Характеристики объекта недвижимости» указываются через запятую кадастровые номера земельных участков, а в графе «3» строки «5» раздела «Характеристики объекта недвижимости» номера кадастровых кварталов, в границах которых расположено сооружение.

При этом технические планы (XML-схема формата GKULPART) подготавливаются без запроса актуальности сведений ЕГРН и, как следствие,

в технических планах могут быть указаны «Архивные» кадастровые номера земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства.

Вместе с тем при проверке в «Личном кабинете кадастрового инженера» на портале Росреестра земельные участки, которым присвоен статус «Архивный», могут отображаться как «Актуальные», что также может быть причиной ошибок кадастровых инженеров при подготовке технических планов.

2. В соответствии с пунктом 52 Требований для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям.

Указанное Приложение содержит исчерпывающее описание специальных условных знаков.

В нарушение указанных требований при подготовке графической части технического плана (Схема расположения сооружения на земельном участке, чертеж) специальные условные знаки кадастровыми инженерами не соблюдаются.

Так, например, контур образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения изображается штрихпунктирной линией красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм (подпункт «г» пункта 4 Приложения).

При этом кадастровый инженер при подготовке графической части представленного технического плана (в части отображения контура сооружения) обозначает контур образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения сплошной линией черного цвета.

3. В соответствии с абзацем 7 пункта 21 Требований электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

При этом электронные образы документов, приложенных к техническим планам, как правило, не соответствуют вышеуказанным требованиям.

4. Технические планы сооружений подготавливаются с нарушением требований приказа Росреестра от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов» (далее – Приказ П/338).

Так, согласно абзацу 3 пункта 1 Приказа П/338 технический план линейного сооружения, расположенного на территории более одного кадастрового округа в форме электронного документа (XML-документ) подготавливается с использованием XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа (приложение № 2).

Поле <CadastralNumber> (Кадастровый номер линейного сооружения) для линейного сооружения, расположенного на территории более одного кадастрового округа (в ветках /ExistLinearConstruction/ExistAllLinear/@CadastralNumber и /ExistLinearConstruction/ExistConditionalPart/@CadastralNumber), заполняется по установленному шаблону для кадастрового номера линейного сооружения, где части кадастрового номера, соответствующие номеру кадастрового округа, номеру кадастрового района, номеру кадастрового квартала, - строго нули, разделенные двоеточиями 0:0:0: (пункт 4.2 Приказа П/338).

Однако зачастую в XML-файлах формата GKULOKS указывается кадастровый квартал «00:00:0000000».

Также в вышеуказанных файлах указываются кадастровые номера кадастровых кварталов и земельных участков, сведения о которых отсутствуют в кадастровом округе «Общероссийский».

Сведения о кадастровых номерах земельных участков (на которых, под которыми расположено сооружение) должны содержаться в XML-файлах формата GKULPART.

5. По общему правилу, адрес сооружения указывается в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра (подпункт 7 пункта 43 Требований).

В строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

Вместе с тем в отношении линейного сооружения, а также линейного сооружения, незавершенного строительством, указывается наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение.

Однако зачастую местоположение сооружения, расположенного на территории более одного кадастрового округа указывается в отношении одного субъекта Российской Федерации. Либо указывается только наименование субъектов Российской Федерации. При этом сведения о муниципальных образованиях, населенных пунктах отсутствуют.

6. Исходя из содержания пунктов 42, 43 Требований в случае, если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие **новые значения** соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, а также сведения о виде

объекта недвижимости, кадастровом номере объекта недвижимости (строка 1) и ранее присвоенном государственном учетном номере (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дате присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации) (строка 2).

При этом остальные строки раздела «Характеристики сооружения» заполнению не подлежат.

В частности, если изменению подлежит наименование сооружения, то при подготовке технического плана заполнению подлежат только строки 1, 2 и 9 раздела «Характеристики объекта недвижимости».

В нарушение указанных Требований кадастровые инженеры заполняют все строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», хотя не все из указанных в них сведений подлежат заполнению.

7. Основанием для осуществления государственного кадастрового учета является в том числе технический план сооружения, требования к форме и содержанию которого утверждены органом нормативно - правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (подпункт 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Исходя из содержания частей 8, 9, 11 статьи 24 Закона, а также пункта 20 Требований, основанием для внесения сведений в технический план линейного сооружения, в том числе строительство которого не завершено, могут быть следующие документы:

- проектная документация (для сооружения);
- декларация об объекте недвижимости;

декларация об объекте недвижимости, предусмотренная частью 5 статьи 70 Закона;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости);

- технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 г.;

акт о приемке в эксплуатацию объекта недвижимости, утвержденный в установленном федеральным законом порядке;

проектная документация сооружения и документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации (если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка

или установления сервитута);

- исполнительная документация (для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов объекта недвижимости);

- разрешение на строительство (для объекта незавершенного строительства);

- выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (для объекта недвижимости, являющегося объектом культурного наследия).

Таким образом, характеристики объектов недвижимости вносятся в технический план на основании вышеуказанных документов. Одновременно в состав Приложения к техническому плану включаются копии тех документов, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

Вместе с тем в нарушение указанных требований документы, на основании которых подготовлен технический план, не включаются в состав приложения к техническому плану либо включаются не в полном объеме.

Также выявлены случаи, когда документы, на основании которых подготовлен технический план, не подтверждают сведения, указанные в техническом плане в разделе «Характеристики сооружения», или сведения об объекте недвижимости в представленной проектной документации отсутствуют.

Так, например, в техническом плане содержатся сведения о протяженности, не соответствующие сведениям, отраженным в вышеуказанных документах, или сведения о данной характеристике в проектной документации отсутствуют.