

**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 IV квартал 2023 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 качества данных ЕГРН и ведения ЕГРН кадастрового округа «Общероссийский» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным приказом Росреестра П/037 от 14.02.2023, в центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлением качества данных ЕГРН и ведения ЕГРН кадастрового округа «Общероссийский», 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 также линейные объекты, сооружения).

Анализ причин принятия решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в отношении линейных объектов, проведенный Управлением по итогам IV квартала 2023 г., свидетельствует о том, что, в основном, они связаны, как представляется, с несоблюдением положений Закона о регистрации, Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (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)¹.

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 51.</p> <p>- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки, в пределах которых расположено линейный объект) или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах земельных участков, на (-под, -над) которых (-ми) расположен линейный объект (сведения о земельных участках, в границах которых располагается сооружение, указанных в техническом плане, в ЕГРН имеют статус «архивные»);</p> <p>- неверно указывается назначение линейного объекта (в отношении сооружения назначение должно быть указано в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план. В случае если в документах, указанных в пунктах 21.1 - 21.23 Требований, отсутствуют сведения о назначении сооружения, такое назначение в техническом плане указывается с учетом приведенных в приложении № 1 к Требованиям подгрупп и групп видов назначений сооружений (абзац 2 подпункта 8 пункта 51 Требований);</p>
---	--

¹ Информирован, что актуализирована и утверждена XML-схема, используемая для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса, в форме электронного документа (приказ Росреестра от 06.09.2023 № П/0347).

Указанная XML-схема размещена на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Деятельность» (подраздел «Государственные услуги и функции», рубрика «Ведение ЕГРН», подразбика «XML-схемы») по адресу: <https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/vedenie-egrn/xml-skhemu/>.

Установленный переходный период действия и использования новых и предыдущих версий XML-схем истек 01.01.2024.

- при изменении линейного объекта, сведения местоположении которого содержатся в ЕГРН, в связи с реконструкцией его части/участка, в техническом плане указываются только те земельные участки, в границах которых располагается реконструируемая часть/участок. В данном случае в техническом плане необходимо указывать все земельные участки, на которых располагается такой линейный объект (использовать сведения ЕГРН о линейном объекте);

- при уточнении сведений о местоположении линейного объекта, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого линейного объекта 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 объекта в целях учета изменений такого сооружения изменяемые контуры описаны в элементе «NewContour Definition» (новый контур) (в такой ситуации к сведениям о местоположении линейного объекта, подлежащим уточнению, дополнительно к существующим в ЕГРН контурам линейного объекта добавляются новые контуры);

- в случае подготовки технического плана по результатам реконструкции участка линейного объекта, сведения о местоположении которого содержатся в ЕГРН (когда участок линейного объекта демонтируется, новый участок прокладывается) элементы «ExistContour» и/или «DeleteAllBorder» отсутствуют в XML-схеме, все контуры описываются как «NewContour Definition». Следует учитывать, что в случае если осуществлена реконструкция части линейного объекта, в том числе перенос части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд список характерных точек контура объекта недвижимости в графах 3, 5, 6 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана начинается и заканчивается

	<p>сведениями о характерных точках контура соответствующего сооружения, которые содержатся в ЕГРН и не подлежат изменению на основании представленного, в рамках заявленного учетного действия, технического плана (при наличии в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости);²;</p> <p>- в раздел «Характеристики объекта недвижимости» не включаются сведения об уникальных учетных номерах кадастровых округов, в которых расположен линейный объект (в XML-документе элемент «CadastralRegion» не заполнен).</p> <p>2. Пункты 65, 82.</p> <p>Линейный объект отражается на схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее - Схема) и Чертеже контура здания, сооружения (части объекта недвижимости) не целиком.</p> <p>Данное замечание относится также к случаям подготовки технического плана при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости. Так, в разделах «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений», «Схема геодезических построений», «Схема», «Чертеж» (в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) отражаются сведения одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости вне зависимости от количества образуемых объектов недвижимости (пункт 20 Требований).</p> <p>Сведения графической и текстовой части не совпадают/противоречат друг другу. Например, текстовая часть может содержать сведения о контурах разных типов (наземные/подземные), при этом в графической части все контуры однотипные (например, наземного типа).</p> <p>3. Пункт 23.</p> <p>Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме</p>
--	---

² При подготовке технического плана также рекомендуем руководствоваться письмом Росреестра от 30.07.2021 № 14-5897-ГЕ/21 (доступно в информационно-справочной системе «Консультант Плюс»).

электронного документа содержат нарушения Требований, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:

- в XML-схеме формата GKUOKS_.xml технического плана неправильно заполнен элемент «CadastralBlock», например, 00:00:000000 (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);

- подлежащий включению в раздел приложение технического плана электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией (например, разрешение на строительство), заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а не уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации.

4. Пункт 81.

В качестве местоположения указываются наименования не всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается линейный объект. Дополнительная часть описания местоположения может быть указана в поле «Other» (дополнительные сведения о местоположении (иное описание местоположения) (пункт 4.5 главы 4 приложения к Приказу № П/0163). В связи с этим место нахождения линейного объекта, определяемое согласно описанию местоположения границ контура сооружения, не соответствует его адресу. При этом обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 5 Правил № 1221 линейные объекты не являются объектами адресации.

5. Пункт 21.

	<p>В разделе «Исходные данные» не указываются сведения о реквизитах документов (в частности, проектной документации, разрешении на строительство, техническом паспорте)³;</p> <p>при изменении сведений о линейном объекте, его протяженность определяется кадастровым инженером путем осуществления математических действий с протяженностями реконструируемых участков. (Обращаем внимание, что сведения о данной характеристике должны быть взяты из документов, перечень которых содержится в статье 24 Закона о регистрации, пунктах 21.1-21.2 Требований; законодательством Российской Федерации кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного объекта);</p> <p>Имеют место обращения за государственным кадастровым учетом изменений линейного объекта, в том числе подвергнутого реконструкции, при отсутствии разрешительных документов, выданных в установленном порядке уполномоченным органом:</p> <p>а) технический план подготавливается применительно к объекту, для строительства которого в соответствии с законами субъектов Российской Федерации не требуется разрешение на строительство. В этой связи обращается внимание заявителей на то, что законы субъектов Российской Федерации об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК, не распространяются на объекты капитального строительства, расположенные на территории двух и более субъектов Российской Федерации⁴. Случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта</p>
--	---

³ представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Закона о регистрации документации (копий такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном Требованиями;

⁴ В силу положений пункта 1 части 6 статьи 51 ГрК, постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2012 № 92, подпункта 5.4.2 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территории двух субъектов Российской Федерации (независимо от местоположения части (этапа) такого объекта, подлежащего реконструкции), органом исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, является Минстрой России.

капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, применительно к линейным объектам, приведены в Перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816;

б) при сносе/ликвидации участка линейного объекта, который не относится объектам недвижимости, для строительства (реконструкции) которых в силу положений статей 48 и 51 ГрК не требуется подготовка проектной документации и получения разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. При этом снос объекта капитального строительства предполагает его ликвидацию, то есть прекращение дальнейшего существования такого объекта. В случае осуществления работ по реконструкции объекта капитального строительства, такой объект продолжает существовать в измененных параметрах либо с измененными показателями его функционирования.

В процессе реконструкции также может осуществляться частичный демонтаж линейного объекта капитального строительства, при этом частичный демонтаж не может быть отнесен к сносу (ликвидации), и не осуществляется по правилам главы 6.4 ГрК.

6. Пункт 35.

В технический план не включаются проекции всех строительных конструкций линейных объектов (например, опоры у линий электропередачи или сведения о наземном конструктивном элементе - точке перехода из подземного элемента в надземный).

7. Пункт 43

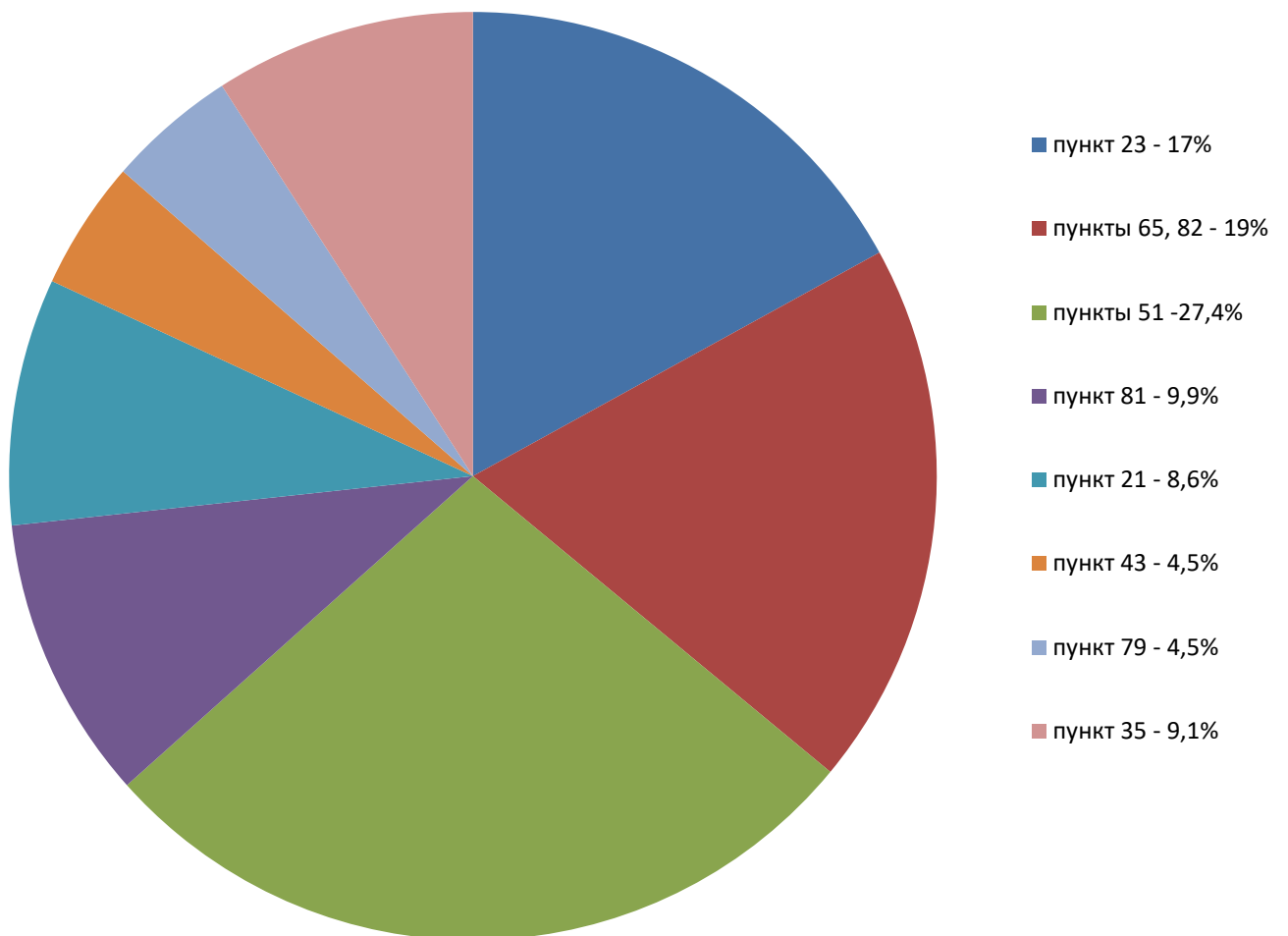
В случае если осуществлена реконструкция части линейного объекта, при наличии в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта недвижимости, изменяемый контур содержит иные значения координат начальной и конечной точек.

8. Пункты 45, 79.

Координаты характерных точек контуров линейного объекта не указываются в

	соответствующей зоне картографической проекции (неправильное указание/выбором значений в элементе «CsCode» (код системы координат) XML-документа либо для всех контуров в элементе «CsCode» и в наименовании системы координат указано единое значение) в связи с чем контуры линейного объекта на дежурной кадастровой карте определяются в границах иного кадастрового округа либо за пределами кадастрового округа «Общероссийский».

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 правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы линейного объекта (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН) в том числе в случае, если такой объект реконструирован и новые конструктивные его элементы располагаются в границах иных земельных участков⁵.</p> <p>При обращении за снятием с государственного кадастрового учета и прекращением государственной регистрации прав ОАО «РЖД» на объект недвижимости (сооружение), представляющее собой производственно-технологический комплекс (далее - ПТК) отсутствуют документы о прекращении существования либо образовании в качестве самостоятельных объектов недвижимости всех, входящих в такой ПТК объектов. Зачастую информация в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» о том, что тот или иной объект, входящий в состав ПТК, не обладает признаком недвижимых вещей, противоречит сведениям ЕГРН (документам технического учета, хранящимся в реестровом деле, открытом на ПТК. Например, сооружения связи представляют собой</p>

⁵ В соответствии с частью 15 статьи 40 Закона о регистрации при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, проверка наличия правоустанавливающего документа на земельный участок осуществляется только в случае, если для создания объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

строительные конструкции, включающие в себя опоры, колодцы и т.п.).

Обращаем внимание, что порядок преобразования (раздела) ПТК, относящихся к имуществу ОАО «РЖД», с последующим осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, исключаемые из состава ПТК, разъяснен, в том числе в письмах Росреестра от 29.12.2021 № 13/1-98114-АБ/21, от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22 (доступны в информационно-справочной системе «Консультант Плюс»).

Уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органом не представляется заявление о государственной регистрации прав на возведенный линейный объект. На основании пункта 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав *осуществляются одновременно* в связи с созданием объекта недвижимости, являющегося зданием или сооружением (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214 -ФЗ⁶, многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в

⁶ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

	эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о регистрации, - <i>в отношении таких здания, сооружения.</i>
<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>Документ в форме электронного образа документа подписан усиленной квалифицированной электронной подписью ненадлежащего лица (например, лицом, по доверенности представляющим документы для осуществления учетно-регистрационных действий или в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с частью 6.1 статьи 70 Закона о регистрации представляются выписки из реестра государственного или муниципального имущества, которые включаются в приложение к техническому плану и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера). Согласно части 9 статьи 21 Закона о регистрации документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.</p> <p>Представляются технические планы, безосновательно подготовленные в целях уточнения сведений ЕГРН о линейных объектах (без обоснования наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН).</p> <p>Так, возможность уточнения сведений об объектах недвижимости установлена частью 5 статьи 70, частью 6.3 статьи 70 Закона, а также в связи с определением (уточнением) местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка в отношении учтенных до 01.01.2013 года указанных объектов недвижимости исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений об</p>

	<p>их местоположении в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона.</p> <p>Государственный кадастровый учет в связи с изменением объекта недвижимости осуществляется на основании документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда) (часть 3 статьи 63 Закона).</p> <p>В выданных уполномоченным органом разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию вид выполняемых работ указан как строительство, так и реконструкция (то есть из содержания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию невозможно однозначно определить, является ли то или иное сооружение созданным или реконструированным, поскольку не указаны кадастровые номера реконструированных объектов капитального строительства в нарушение приказа Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр).</p> <p>При пространственном анализе выявляется дублирование сведений о линейных объектах, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН, что исключает факт создания нового объекта недвижимости. В тоже время заявления представляются на государственный кадастровый учет как на вновь созданные объекты недвижимости.</p>
<p>С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо (пункт 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>В целях государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик линейного объекта в случаях, когда такие изменения связаны с проведением реконструкции, для которой требуются получение разрешений на строительство, ввод объекта в эксплуатацию, в нарушение вышеприведенных норм законодательства обращается собственник линейного объекта.</p> <p>В соответствии с положением части 2 статьи 15 Закона, государственный кадастровый учет без</p>

	<p>одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению:</p> <p>собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, <u>за исключением случая, установленного пунктом 4.5 данной части (пункт 4);</u></p> <p>органа государственной власти, выдавшего разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (пункт 4.5).</p> <p>Кроме того, в целях устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета соответствующий технический план (в том числе содержащий новые сведения о линейном объекте) должен быть представлен органом, выдавшим разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (например, Минстроем России).</p>
--	--