

**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 II 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 II 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).

**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>- сведения о местоположении линейного объекта в техническом плане сформированы неверно (например, указан только один субъект Российской Федерации или не все населенные пункты). В поле «Address», которое является обязательным элементом при заполнении XML-документа технического плана, в отношении линейного объекта, указываются субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, населенные пункты, на территории которых располагается такое сооружение. Дополнительная часть описания местоположения может быть указана в поле «Other» (в поле «Note» «Неформализованное описание» дополнительно вносится установленный адрес в точном соответствии с документом в случае, если адрес, присвоенный до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», невозможно полностью структурировать в соответствии с ФИАС (абзац пятый пункта 4.5 раздела 4 «Общие требования к заполнению технического плана в формате XML» Приказа № П/0163);</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>
---	--

- 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 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);

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 кадастровому инженеру необходимо (при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура уточняемого линейного объекта) отображать сведения о координатах такого сооружения в элементе «NewContour» вместо «ExistContour» (глава 5.6.11 Приказа № П/0163)¹;

- год завершения строительства указывается в 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);

Поскольку заполнение указанных элементов технического плана является обязательным, их неправильное заполнение препятствует осуществлению корректной загрузки технического плана в ЕГРН и его пространственного анализа.

2. Пункты 65, 82.

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.

Не обеспечена читаемость местоположения характерных точек контуров линейного объекта. Изображение характерных точек контура, обозначений, надписей и условных знаков сливается, накладывается

¹ При подготовке технического плана также рекомендуем руководствоваться письмом Росреестра от 30.07.2021 № 14-5897-ГЕ/21 (доступно в информационно-справочной системе «Консультант Плюс»).

одно на другое. На Чертеже отсутствуют также обозначения контуров линейного объекта.

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).

3. Пункты 23, 23.6.

Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме электронного документа содержат нарушения Требований, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:

- 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);

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

4. Пункт 21.

В разделе «Исходные данные» не указываются сведения о реквизитах документов (в частности, проектной документации, разрешении на строительство, техническом паспорте) либо такие документы

	<p>отсутствуют в составе приложения к техническому плану²;</p> <p>сведения о проектной документации, содержащиеся в разрешении на строительстве, не соответствуют сведениям о проектной документации, указанным в техническом плане³, в связи с чем можно сделать вывод об отсутствии сведений о документе-основании для подготовки последнего;</p> <p>при уточнении сведений о линейном объекте, его протяженность, указанная в техническом плане, не соответствует сведениям о данной характеристике документам, перечень которых содержится в статье 24 Закона о регистрации, пунктах 21.1-21.5 Требований. (Обращаем внимание, что законодательством Российской Федерации кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного объекта);</p> <p>в разрешении на ввод в эксплуатацию или разрешении на строительство отсутствуют сведения о протяженности линейного объекта. Такая ситуация характерна, в том числе в случае, когда осуществлена реконструкция части/участка линейного объекта, при этом сведения об основной характеристике (например, протяженности, измененной с учетом реконструированного участка) в разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта в эксплуатацию отсутствуют (указана только протяженность реконструируемого участка). В описываемой ситуации рекомендуем обращаться в орган, выдавший разрешительные документы, для внесения в них изменений;</p> <p>имеют место обращения за государственным кадастровым учетом изменений линейного объекта, в том числе подвергнувшегося реконструкции, при отсутствии разрешительных документов, выданных в установленном порядке уполномоченным органом. То</p>
--	---

² 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;

³ Представление в качестве приложения к техническому плану сооружения проектной документации не осуществляется (часть 8 статьи 24 Закона о регистрации)

	<p>есть 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 Федерации. Случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, применительно к линейным объектам, приведены в Перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816⁴.</p> <p>5. Пункт 81.</p> <p>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).</p> <p>6. Пункт 35.</p> <p>При определении контура линейного объекта в контур такого объекта недвижимости не включаются проекции всех его строительных конструкций. Так, например, представляются технических планы, описывающие такой вид линейных объектов как воздушные линии электропередачи (далее - ВЛ) как полностью надземные объекты, либо объекты, представляющие собой совокупность надземных и подземных конструктивных элементов. Понятие ВЛ</p>
--	---

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.

содержится в Правилах устройства электроустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 20.05.2003 № 187.

Так, ВЛ является устройством для передачи электроэнергии по проводам, расположенным на открытом воздухе и прикрепленным при помощи изолирующих конструкций и арматуры к опорам, несущим конструкциям, кронштейнам и стойкам на инженерных сооружениях (мостах, путепроводах и т.п.) (пункт 2.5.2 главы 2.5 Правил).

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).

В этой связи необходимо отображать конструктивные наземные и надземные/подземные элементы ВЛ в семантической и графической частях технического плана. Данное обстоятельство (отсутствие сведений о земельных участках, на которых находятся наземные элементы сооружения) не позволяет установить перечень земельных участков, сведения о правоустанавливающих документах на которые должны быть внесены в ЕГРН.

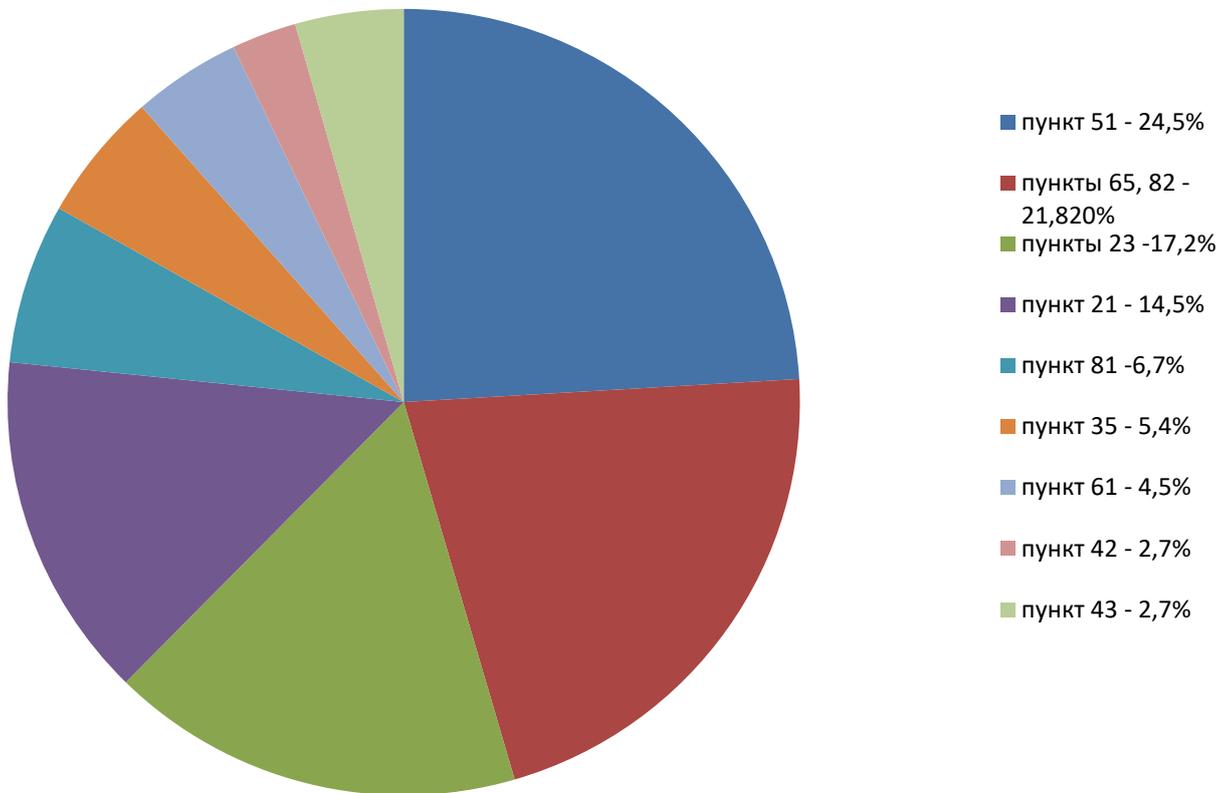
7. Пункт 61.

В графической части технических планов при отображении контуров линейного объекта не соблюдены требования по применению специальных условных знаков (согласно приложению к Требованиям). Например, информация об используемых условных обозначениях отсутствует вовсе или для обозначения подземного контура используется условный знак, предусмотренный для отображения надземного контура.

8. Пункт 42.

	<p>Из содержания XML-документа следует, что линейный объект состоит из подземных и надземных конструктивных элементов («SpatialElement Underground» со значением «1» и «2» соответственно). Вместе с тем сведения о наземном конструктивном элементе (точка перехода из подземного элемента в надземный) отсутствуют.</p> <p>9. Пункт 43</p> <p>XML-документ Технического плана, подготовленного с целью государственного кадастрового учета изменений линейного объекта, не содержит такие элементы как «DeleteAllBorder» (ликвидируемый), «ExistContour» (изменяемый), «NewContour» (новый контур). В этой связи не представляется возможным определить какой существующий контур линейного Сооружения реконструирован/ликвидирован.</p>

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>
Не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры) (пункт 5)	В целях осуществления регистрационных действий не представлены: документы, подтверждающие полномочия лиц, обратившихся за осуществлением учетно-регистрационных действий (характерна для документов, поступивших в орган регистрации прав в форме электронных документов); правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы линейного объекта (при

<p>части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>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 ПТК представляют собой совокупность нескольких сотен различных по назначению объектов капитального строительства, при этом на момент обращения правообладателя с соответствующим заявлением, в ЕГРН отсутствуют сведения обо всех, образованных в результате преобразования ПТК, объектах.</p> <p>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.</p>
<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не</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). Согласно части 9 статьи 21 Закона о регистрации документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или)</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.

<p>соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>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>Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, созданных до дня вступления в силу Постановления № 3020-І⁶ представляют выписки, не содержащие сведений об основаниях отнесения линейного объекта к собственности субъекта Российской Федерации⁷.</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>1. 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 одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению:</p> <p>собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта</p>

⁶ Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-І «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»

⁷ Объекты государственной собственности, не указанные в Приложениях 1 - 3 к Постановлению № 3020-І, независимо от того, на чьем балансе они находятся, и от ведомственной подчиненности предприятий, передаются в государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга на основании предложений их Верховных Советов, Советов народных депутатов. До момента определения соответствующего собственника указанных объектов они относятся к федеральной собственности.

	<p>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>2. За осуществлением государственного кадастрового учета, либо с заявлением о предоставлении дополнительных документов обращается кадастровый инженер.</p> <p>Необходимо отметить, что полномочия кадастрового инженера в части представления документов в орган регистрации прав для целей осуществления учетно-регистрационных действий установлены Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в том числе статьей 36 указанного закона. Представление кадастровым инженером документов в том числе дополнительных, в иных случаях может быть только на основании нотариально удостоверенной доверенности.</p>
--	--