

**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 III КВАРТАЛ 2025 ГОДА)**

**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 &lt;1&gt;).</p>	<p>Нарушения, связанные с качеством подготовки технического <b>плана</b>. Наиболее часто нарушаются следующие пункты <b>Требований &lt;2&gt;</b>.</p> <p>1. <b>Пункт 51.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки, в пределах которых расположен 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 <b>плане</b>, в ЕГРН имеют статус "архивные");</li><li>- при изменении линейного объекта, сведения местоположения которого содержатся в ЕГРН, в связи с реконструкцией его части/участка, в техническом <b>плане</b> указываются только те земельные участки, в границах которых располагается реконструируемая часть/участок. В данном случае в техническом <b>плане</b> необходимо указывать все земельные участки, на которых располагается такой линейный объект (использовать сведения ЕГРН о линейном объекте);</li><li>- 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;</li><li>- в случае подготовки технического <b>плана</b> по результатам реконструкции участка линейного объекта, сведения о местоположении которого содержатся в</li></ul>
---	--

	<p>ЕГРН:</p> <p>элемент "ExistContour" заполняется в отношении контуров, не входящих в реконструируемый участок; существующие реконструируемые контуры описываются в элементе "NewContour"; нумерация новых (образованных контуров) повторяет (дублирует) с порядковые номера контуров, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН (то есть при подготовке технического <a href="#">плана</a> не принимаются во внимание сведения ЕГРН о реконструируемом линейном объекте).</p> <p>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 <a href="#">графах 3, 5, 6 реквизита 1.1</a> 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 <a href="#">плана</a> (при наличии в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости). <a href="#">&lt;3&gt;</a></p> <p><a href="#">2. Пункты 65, 82.</a></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 <a href="#">плана</a> при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости. Так, в разделах "<a href="#">Схема геодезических построений</a>", "<a href="#">Схема</a>", "<a href="#">Чертеж</a>" (в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) отражаются сведения одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости вне зависимости от количества образуемых объектов недвижимости (<a href="#">пункт 20 Требований</a>).</p> <p>На Схеме не отображено местоположение отдельных частей границ кадастрового округа (кадастровых округов), пересекающих контур сооружения.</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. <a href="#">Пункт 23</a>.</p> <p>Представленные для государственного кадастрового учета технические <a href="#">планы</a> в форме электронного документа содержат нарушения <a href="#">Требований</a>, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в XML-схеме формата GKUOKS_.xml технического <a href="#">плана</a> неправильно заполнен элемент "CadastralBlock", например, 00:00:000000, либо не заполнен вовсе (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:) (<a href="#">пункт 4.2</a> главы 4 "Общие требования к заполнению технического плана в формате XML" Приказа N П/0347 &lt;4&gt;);</li><li>- ошибка связана с неверным указанием кода представляемого вместе с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета электронного документа согласно Единой системе управления нормативно-справочной информацией Росреестра (не "технический план ..." (код документа - 558211010000), а "Иной документ" (код документа - 558199000000). Файл, содержащий собственно технический <a href="#">план</a> и УКЭП кадастрового инженера, "упаковывается" в электронный архив с расширением .zip, и при внесении (загрузке) электронных документов в федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН), данный "иной" электронный документ в формате .zip не может быть загружен и "распакован" в ФГИС ЕГРН, соответственно, не может быть прочитан автоматизированной системой.</li></ul> <p>4. <a href="#">Пункт 81</a>.</p> <p>В качестве местоположения указываются наименования не всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается линейный объект.</p> <p>В связи с этим место нахождения линейного объекта,</p>
--	--

	<p>определяемое согласно описанию местоположения границ контура сооружения, не соответствует сведениям об ином месте нахождения объекта недвижимости согласно элементу "Locations" технического <a href="#">плана</a>. При этом обращаем внимание, что в соответствии с <a href="#">пунктом 5</a> Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 N 1221 линейные объекты не являются объектами адресации.</p> <p><a href="#">5. Пункт 21.</a></p> <p>При изменении сведений о линейном объекте, его протяженность определяется кадастровым инженером путем осуществления математических действий, например, с протяженностями реконструируемых участков. Сведения о данной характеристике должны быть взяты из документов, перечень которых содержится в <a href="#">статье 24</a> Закона о регистрации, <a href="#">пунктах 21.1 - 21.26</a> Требований. Обращаем внимание, что кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного объекта (<a href="#">часть 4.2 статьи 1</a> Закона о кадастровой деятельности <a href="#">&lt;5&gt;</a>).</p> <p><a href="#">6. Пункт 35.</a></p> <p>В технический <a href="#">план</a> не включаются проекции всех строительных конструкций линейных объектов (например, опоры у линий электропередачи, в результате чего линейный объект оказывается полностью надземным, или сведения о наземном конструктивном элементе - точке перехода из подземного элемента в надземный).</p> <p><a href="#">7. Пункт 43</a></p> <p>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.</p> <p><a href="#">8. Пункты 45, 79.</a></p> <p>Координаты характерных точек контуров линейного объекта не указываются в соответствующей зоне картографической проекции (неправильное указание/выбор значений в элементе "CsCode" (код системы координат) XML-документа либо для всех контуров, расположенных в границах различных кадастровых округов, в элементе "CsCode" и в наименовании системы координат указано единое значение) в связи с чем контуры линейного объекта на</p>
--	---

	<p>дежурной кадастровой карте определяются в границах иного кадастрового округа, либо за пределами кадастрового округа "Общероссийский".</p> <p>9. Пункт 23.6.</p> <p>Подлежащий включению в приложение технического плана электронный документ, выданный органом государственной власти (разрешение на строительство), заверяется УКЭП кадастрового инженера вместо УКЭП уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти.</p>
--	---

<1> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 "О государственной регистрации недвижимости".

<2> Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082.

<3> При подготовке технического плана также рекомендуем руководствоваться письмом Росреестра от 30.07.2021 N 14-5897-ГЕ/21 (доступно в информационно-справочной системе "Консультант Плюс").

<4> Приказ Росреестра от 06.09.2023 N П/0347 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа".

<5> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

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

Основания для приостановления государственной регистрации прав	Описание причин, повлекших приостановление осуществления государственной регистрации прав
Не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав (в том числе в рамках единой	- При обращении с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и прекращении государственной регистрации прав ОАО "РЖД" на объект недвижимости (сооружение), представляющее собой производственно-технологический комплекс (далее - ПТК) отсутствуют документы о прекращении

<p>учетно-регистрационной процедуры) (<a href="#">пункт 5 части 1 статьи 26</a> Закона о регистрации).</p>	<p>его существования либо образовании в качестве самостоятельных объектов недвижимости всех, входящих в такой ПТК объектов. Зачастую информация в <a href="#">разделе</a> 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 строительные конструкции, включающие в себя опоры, колодцы и т.п.).</p> <p>Обращаем внимание, что позиция Росреестра относительно порядка 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, изложена, в том числе в письмах Росреестра от 29.12.2021 <a href="#">N 13/1-98114-АБ/21</a>, от 15.11.2022 <a href="#">N 01-9984-АБ/22</a> (доступны в информационно-справочной системе "Консультант Плюс"), а также направлена письмом от 06.10.2023 <a href="#">N 14-9253-ТГ/23</a> в адрес ОАО "РЖД".</p> <p>- Уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органом не представляется заявление о государственной регистрации прав на возведенный линейный объект. На основании <a href="#">пункта 1 части 3 статьи 14</a> 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 <a href="#">Законом N 214-ФЗ &lt;6&gt;</a>, 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</p>
--	---

	<p>или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном <a href="#">статьей 19</a> 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 участков <a href="#">&lt;7&gt;</a>.</p>
<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; (<a href="#">пункт 7 части 1 статьи 26</a> Закона о регистрации)</p>	<p>- Представляются акты/решения органов исполнительной власти, органов местного самоуправления форме электронных образов документов (являющихся правоустанавливающими документами), не заверенные надлежащим образом (такие документы 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 доверенности, не соответствующие требованиям к формату такого документа, установленным положениями <a href="#">Закона N 63-ФЗ &lt;8&gt;</a>.</p> <p>С 1 сентября 2024 г. для целей государственной регистрации прав документы в форме электронных документов должны быть подписаны от имени юридических лиц на основании машиночитаемых доверенностей, представляемой в формате XML и подтверждающей полномочия такого лица на подписание электронных документов и выполнения других действий от имени организации. Таким образом, с указанной даты представление в орган регистрации прав в целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав доверенности, выполненной в формате PDF и подписанной сертификатом УКЭП нотариуса, не допускается.</p> <p>- Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не соответствуют <a href="#">Требованиями</a> к заполнению форм</p>

	<p>заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденным приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310. Так, например, в случае обращения за осуществлением кадастрового учета и регистрации прав на объекты, образованные в результате раздела исходного объекта, не заполняются реквизиты о характеристиках и их значениях в отношении вновь образованных объектов (в данном случае заполняется одно заявление на все одновременно образованные объекты недвижимости).</p> <p>- В заявлении указывается несуществующий кадастровый номер объекта недвижимости (например, 00:00:000000:377 вместо 0:0:0:327), что не позволяет осуществить загрузку технического плана и сформировать уникальный идентификатор начисления в ГИС ГМП &lt;9&gt;.</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 пункта 4.5 части 2 статьи 15 Закона о регистрации обращается собственник линейного объекта либо лицо (застройщик), осуществляющее реконструкцию (перенос участка линейного объекта) в рамках возведения иного объекта недвижимого имущества.</p> <p>При этом в соответствии с вышеуказанными положениями Закона о регистрации, государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению: собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, за исключением случая, установленного пунктом 4.5 данной части (пункт 4); 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>Обращаем внимание, что в целях устранения причин, препятствующих осуществлению государственного</p>

	кадастрового учета, соответствующий технический <a href="#">план</a> (в том числе содержащий новые сведения о линейном объекте) должен быть представлен органом, выдавшим разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а не иным лицом (например, кадастровым инженером или представителем собственника).
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 <a href="#">Законом о регистрации</a> ( <a href="#">пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации</a> )	<p>Представляются заявления о проведении учетно-регистрационных действий в отношении объектов, не имеющих самостоятельного функционального значения, не являющихся результатом строительства по смыслу <a href="#">пункта 23 части 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ &lt;10&gt;</a>, не способных выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав и, следовательно, которые по своим физическим характеристикам в силу <a href="#">статьи 130 ГК</a> не могут быть отнесены к недвижимому имуществу, право на которое подлежит государственной регистрации (например, линии связи, проложенные в грунте и не являющиеся линейно-кабельными сооружениями связи или объекты, входящие в состав сложной вещи, в частности, сети связи, входящие в состав магистральных трубопроводов).</p> <p>Необходимо отметить, что кадастровый инженер должен отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с <a href="#">Законом о регистрации</a> (<a href="#">пункт 2 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности &lt;11&gt;</a>).</p>

-----

<6> Федеральный [закон](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

<7> 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.

---

<8> Федеральный [закон](#) от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи".

<9> Государственная информационная система о государственных и муниципальных платежах.

<10> Федеральный [закон](#) от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

<11> Федеральный [закон](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Отдельно полагаем возможным отметить вопрос принятия на учет объекта как бесхозного недвижимого имущества, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Зачастую вместо заявления о постановке на учет объекта в качестве бесхозного объекта недвижимого имущества органами местного самоуправления представляются заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. При этом в пакет документов прикладывается электронный образ заявления о постановке на учет объекта в качестве бесхозного.

При поступлении в орган регистрации прав документов, указанных в [части 10 статьи 32](#) Закона о регистрации, орган регистрации прав осуществляет проверку их соответствия требованиям к формату таких документов в электронной форме, установленным в соответствии с [частью 16 статьи 32](#) Закона о регистрации, в том числе проверку на предмет наличия электронной подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации, наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, а также наличия иных оснований для отказа в принятии на учет бесхозных недвижимых вещей, предусмотренных [Порядком](#) принятия на учет бесхозных недвижимых вещей, утвержденным приказом Росреестра от 15.03.2023 N П/0086.

Учитывая вышеизложенное, заявления о постановке на учет объекта в качестве бесхозного объекта недвижимого имущества должны быть представлены органами местного самоуправления, уполномоченными государственные органы субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя в порядке межведомственного взаимодействия.

В целях исключения возврата заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав по основанию, предусмотренному [пунктом 3 статьи 25](#) Закона о регистрации, обращаем внимание на то, что государственная пошлина за государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в отношении ПИК и объектов недвижимости, расположенных на территории более одного кадастрового округа, оплачивается по реквизитам центрального аппарата Росреестра:

КонсультантПлюс: примечание.

Внимание! Реквизиты для уплаты государственной пошлины актуальны на дату издания настоящего документа и требуют дополнительной проверки перед использованием.

Получатель платежа: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии,

---

ИНН 7706560536, КПП 770901001,

Лицевой счет N 04951003210 в Межрегиональном операционном управлении Федерального казначейства,

Единый казначейский счет в Операционном департаменте Банка России

N 40102810045370000002,

Казначейский счет в Межрегиональном операционном УФК г. Москва N 03100643000000019500,

БИК ТОФК: 024501901,

КБК (указывается в зависимости от вида учетно-регистрационных действий).

Указанная информация является общедоступной и размещена на официальном сайте Росреестра ([rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)) в разделе Деятельность > Государственные услуги и функции > Кадастровый учет и (или) регистрация прав > Стоимость, реквизиты и образцы платежных документов.

Обязанность по уплате государственной пошлины за осуществление учетно-регистрационных действий в случае такой оплаты по реквизитам территориального органа Росреестра не может считаться исполненной в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

---