



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул., д. 92а, г. Екатеринбург, 620026  
тел.: (343) 229-53-33,

E-mail: [fgu66@u66.rosreestr.ru](mailto:fgu66@u66.rosreestr.ru)

<http://www.rosreestr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

23 МАЙ 2016

№ 2. 9-06/2016-7353@

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О предоставлении информации

Уважаемая Ольга Александровна!

Направляю в Ваш адрес информацию о ряде ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов, актов обследования в форме электронных документов, представляемых в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области (далее – Филиал) для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости с соответствующими заявлениями, с приведением анализа соответствующих ошибок.

I. Ошибки, выявляемые автоматически при проверке электронной цифровой подписи (далее – ЭЦП) средствами автоматизированной информационной системы «Государственный кадастр недвижимости» (далее – АИС ГКН), а также в результате ручной проверки.

1) «...Цифровая подпись не верна... Ошибка проверки подписи.  
Неправильное значение хеша...»

Данная ошибка говорит о том, что файл ЭЦП не соответствует подписанному файлу (имеется расхождение в значениях контрольных сумм (<hash>

Директору  
Некоммерческого Партнерства  
«Уральский региональный союз  
кадастровых инженеров»

О.А. Теплых

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,  
г. Екатеринбург, 620144

[uralzem@bk.ru](mailto:uralzem@bk.ru)

– эталонное значение хеш-суммы для данного файла)). Возможно, в подписанный файл после подписи были внесены изменения.

При наличии такой ошибки можно сделать вывод о том, что файл электронной подписи приложенного документа отсутствует. Соответственно, имеются основания для принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

2) «Несоответствие сведений о кадастровом инженерере в представленном XML-документе и в ЭЦП. Фамилия не соответствует данным в файле электронной подписи. Имя, Отчество не соответствуют данным в файле электронной подписи. Номер квалификационного аттестата не соответствует данным в файле электронной подписи».

При наличии данной ошибки может быть выявлено следующее:

- представленный с заявлением межевой план (технический план, акт обследования) подготовлен одним лицом, а заверен электронной подписью другого лица.

Соответственно, при выявлении такой ошибки имеются основания для принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре;

- при указании сведений о кадастровом инженерере в соответствующих элементах XML-схемы были допущены ошибки (например, указан неверный номер квалификационного аттестата кадастрового инженерера), либо указаны лишние пробелы.

3) В результате проверки ЭЦП приложенных документов выявлено, что истек срок действия сертификата.

Выявление данного факта является основанием для принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре.

II. Ошибки, выявляемые автоматически средствами АИС ГКН при загрузке представленных в Филиал межевых планов, технических планов, актов обследования в форме электронных документов (далее – электронные документы), в связи с чем представленные документы не обеспечивают считывание и контроль представленных данных.

Автоматическая проверка электронных документов при их загрузке в АИС ГКН проводится по нескольким параметрам, в том числе:

- проверка на соответствие XML-схеме;
- проверка на соответствие форматно-логическому контролю;
- проверка на соответствие сведениям государственного кадастра недвижимости.

1) Ошибки, связанные с нарушением требований к подготовке электронных документов в виде XML-документов, структуры актуальных XML-схем, используемых для подготовки электронных документов, утвержденных приказами Росреестра и размещенных на официальном сайте Росреестра (в результате проверки на соответствие XML-схеме, на соответствие форматно-логическому контролю).

Примеры ошибок загрузки электронных документов:

1.1) «Содержимое пакета представляет из себя всегда один XML файл, содержащий семантические сведения Технического плана, а также один или несколько файлов с расширениями PDF, JPG, содержащих графическую часть Технического план».

В приведенном примере ошибка связана с включением в состав ZIP-пакета технического плана файла в формате, отличном от установленных форматов файлов XML, PDF, JPG, подлежащих включению в состав ZIP-пакета (например, файл «Thumbs.db»).

1.2) «Приложенный файл с образом «\_\_\_\_\_» Отсутствует в архиве. Элемент:STD\_TP/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_».

Данная ошибка может быть связана с тем, что:

- в составе ZIP-пакета отсутствует файл с образом раздела графической части или документа приложения, путь к которому и (или) имя которого указано в соответствующем элементе XML-схемы;

- при указании в XML-схеме пути к файлу с образом, имени файла с образом допущена ошибка.

1.3) «Ошибка соответствия XML схеме: Элемент «TP» не объявлен. Строка: X Позиция: X».

Данная ошибка связана с тем, что имя ZIP-пакета и XML-файла соответствует одной версии XML-схемы (например, 3-й версии (действующей), используемой для подготовки технических планов), а сама XML-схема, включенная в ZIP-пакет, соответствует другой версии XML-схемы (например, 2-й версии (не действующей), используемой для подготовки технических планов).

1.4) «Ошибка соответствия XML схеме: Отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit». Строка: X Позиция: X;

Ошибка соответствия XML схеме:

Атрибут «Num\_Geopoint» не объявлен. Строка: X Позиция: X

Отсутствует обязательный атрибут «NumGeopoint». Строка: X Позиция: X».

В приведенном примере при анализе множественного значения ошибок в одном межевом плане выявлено следующее:

- «Отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit»: в элементе «ChangeBorder» («Изменение части границы (от точки до точки). В том числе добавление/исключение внутреннего контура (дырки)») отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit» (Элементарный тип для части элемента);

- «Атрибут «Num\_Geopoint» не объявлен»; «Отсутствует обязательный атрибут «NumGeopoint»: в элементе «ChangeBorder» при описании существующих и новых точек содержится атрибут «Num\_Geopoint», не предусмотренный 5-й версией XML-схемы, используемой для подготовки межевого плана. В соответствии с утвержденной XML-схемой при описании существующих и новых (уточненных) точек должен содержаться обязательный атрибут «NumGeopoint» (Номер точки (межевой точки) – Обозначение характерной точки).

Необходимо отметить, что ошибка загрузки электронного документа, в тексте которой звучит информация о том, что элемент и (или) атрибут не объявлен, означает, что в XML-схему электронного документа включен элемент и (или) атрибут, не предусмотренный соответствующей версией XML-схемы (приказом Росреестра, утверждающим данную XML-схему).

1.5) «ФАЙЛ GKUOKS\_785A2AAC-17EA-499E-BE1B-79C3732409DC.xml Атрибут «Name» недействителен: значение «785A2AAC-17EA-499E-BE1B-79C3732409DC\Схема гео. построений\_page1.jpg» недействительно с зрения его типа данных «sName500PDF» — Сбой ограничения Pattern».

В приведенном примере ошибка связана с тем, что представленный технический план сооружения содержит раздел графической части «Схема расположения сооружения на земельном участке» в виде файла в формате jpg, тогда как в соответствии с 3-й версией XML-схемы файлы с образами разделов графической части, за исключением Планов, включаются в состав ZIP-пакета в формате PDF.

1.6) «Некорректное значение параметра «Назначение». Элемент: TP/Building/Package/NewBuildings/NewBuilding».

В приведенном примере ошибка загрузки технического плана здания связана с тем, что для подготовки представленного технического плана здания использована XML-схема, предусмотренная для постановки на государственный кадастровый учет зданий, не являющихся многоквартирными домами (элемент – «NewBuildings»), при этом в элементе «AssignmentBuilding» указан код назначения здания «204003000000», соответствующий назначению «многоквартирный дом»).

Для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем предусмотрен элемент XML-схемы технического плана здания – «NewApartHouse».

1.7) «Элемент «Organization» в пространстве имен «urn://x-artefacts-rosreestr-ru/incoming/inspection/1.0.1» имеет недопустимый дочерний элемент «INN» в пространстве имен «urn://x-artefacts-rosreestr-ru/incoming/inspection/1.0.1». Строка: XX Позиция: XX».

При анализе указанной ошибки было выявлено, что представленный акт обследования в виде электронного документа не соответствует XML-схеме, используемой для подготовки акта обследования, утвержденной приказом Росреестра от 30.09.2014 № П/456, а именно: в разделе «Сведения о заказчике кадастровых работ» (элемент «Client») в элементе «Organization» («Юридическое лицо») содержится дочерний элемент «INN», не предусмотренный утвержденной XML-схемой.

2) Ошибки, связанные с указанием сведений об объектах недвижимости, противоречащих сведениям государственного кадастра недвижимости, в результате проверки на соответствие сведениям государственного кадастра недвижимости (кадастровых номеров объектов недвижимости, номеров кадастровых кварталов, координат характерных точек местоположения земельного участка, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости и т.п.).

Примеры ошибок загрузки электронных документов:

2.1) «Земельный участок, кадастровый номер XX:XX:XXXXXXXX:X. В БД отсутствует точка с координатами x = «...» y = «...».

Данная ошибка может означать, что в отношении уточняемого земельного участка (представленный межевой план подготовлен для осуществления кадастрового учета изменений сведений о земельном участке) и (или) в отношении смежного земельного участка (представленный межевой план подготовлен для осуществления кадастрового учета изменений сведений о земельном участке или для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и в результате такой постановки уточняется местоположение границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки) в представленном межевом плане указана существующая характерная точка местоположения границы земельного участка со значением координат, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости (противоречат сведениям государственного кадастра недвижимости).

2.2) «Объект данного типа не найден в БД среди актуальных сведений...».

Данная ошибка возникает в связи с тем, что в межевом плане, техническом плане, акте обследования указан кадастровый номер объекта, сведения о котором отсутствуют в государственном кадастре недвижимости с учетом вида объекта недвижимости, предусмотренного для указания в определенном элементе соответствующей XML-схемы.

В том числе причинами могут являться:

- указан кадастровый номер объекта недвижимости, который фактически отсутствует в актуальных сведениях государственного кадастра недвижимости (при этом при указании кадастрового номера может быть допущена ошибка);

- указан кадастровый номер объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, но данный объект недвижимости не соответствует установленному типу данных (виду объекта недвижимости) для соответствующего элемента XML-схемы (например, в представленном межевом плане, в сведениях об объектах недвижимости, расположенных на соответствующем земельном участке, указан кадастровый номер помещения, тогда как в данном элементе должен быть указан кадастровый номер здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных в границах соответствующего земельного участка).

2.3) «Кадастровый номер «62:02:2401013» не соответствует шаблону.

Данная ошибка возникает в связи с указанием кадастровых номеров объектов недвижимости, номеров кадастровых кварталов, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости и при указании соответствующих сведений нарушена структура кадастрового номера, примененного для соответствующего региона, например:

- в межевом плане указан номер кадастрового квартала «62:02:2401013» – в единице кадастрового деления «кадастровый округ» допущена ошибка, Свердловской области соответствует номер кадастрового округа «66», а не «62»;

- в техническом плане указан кадастровый номер здания «66:01:01010001:XX» – в единице кадастрового деления «кадастровый квартал» допущена ошибка «66:01:01010001», верное значение – «66:01:0101001:XX».

2.4) «ФАЙЛ GKUOKS\_XXXX-XXXX-XXXX.xml. Проверка на соответствие сведениям ГКН: Помещение, КН XX:XX:XXXXXXXX:X. Помещение не является комнатой».

В приведенном примере ошибка загрузки связана с тем, что представленный технический план подготовлен для кадастрового учета изменений сведений о помещении – квартире, при этом в элемент «ParentCadastralNumber» («Кадастровый (или ранее присвоенный) номер объекта недвижимости, в котором расположено помещение (или адрес (описание местоположения))») включен элемент «CadastralNumberFlat» («Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната»), и в данном элементе указан кадастровый номер квартиры, в отношении которой проводились кадастровые работы и подготовлен технический план.

Элемент «CadastralNumberFlat» подлежит заполнению в случае, если технический план подготовлен в отношении комнаты, расположенной в квартире, и, соответственно, в элементе «AssignmentType» («Вид жилого помещения») указан код «205002000000» – комната, соответственно, в элементе «CadastralNumberFlat» указывается кадастровый номер квартиры, в которой расположена данная комната.

Напоминаю, что в Филиале работает сервис предварительной проверки межевых и технических планов. Он позволяет проверить межевые и технические планы в форме электронных документов на обеспечение считывания и контроля представленных данных при их загрузке в АИС ГКН до момента представления данных документов в Филиал с соответствующим заявлением.

В целях сокращения количества решений о приостановлении осуществления кадастрового учета, об отказе в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета на основании документов, подготовленных кадастровыми инженерами, прошу Вас довести указанную информацию до сведений кадастровых инженеров, являющихся членами НП «Уральский региональный союз кадастровых инженеров».

Дополнительно сообщаю, распоряжением Правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого

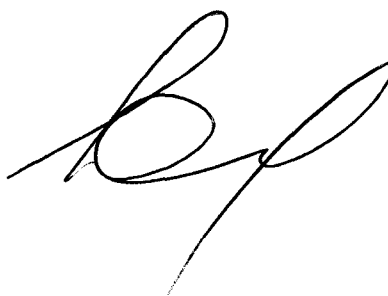


имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Дорожная карта). Одним из контрольных показателей успешной реализации Дорожной карты является увеличение доли государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, оказываемых через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в общем количестве государственных услуг. К концу 2016 г. данный показатель должен составлять не менее 60% от общего количества обращений, принятых на территории Свердловской области.

В рамках реализации Дорожной карты, в целях повышения качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также минимизации бумажного документооборота и перевода услуг в электронный вид, приказом Филиала от 14.05.2015 № П/74 с 01.06.2015 сокращен срок рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете, поданных в Филиал в электронном виде через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг. Такие заявления рассматриваются в срок не более семи рабочих дней с даты их поступления в Филиал.

Учитывая изложенное, в целях реализации Дорожной карты, рекомендую для постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости направлять в Филиал соответствующие заявления и необходимые в соответствии с Законом о кадастре документы кадастровыми инженерами без участия заявителей посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

Заместитель директора – главный технолог



И.А. Копытова