

**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 2020 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 ведения ЕГРН», утвержденным приказом Росреестра от 05.10.2017 № П/0450, в центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлением ведения ЕГРН, 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 – линейные сооружения).

Анализ причин принятия решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в отношении линейных сооружений, проведенный Управлением по итогам IV квартала 2020 г., свидетельствует о том, что, в основном, они связаны, как и прежде, с нарушением положений Закона о регистрации, Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (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 21.</p> <p>Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме электронного документа содержат нарушения Требований, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:. Учетный номер кадастрового квартала кадастрового округа «Общероссийский» - строго 0.0.0. (пункт 4.2. раздела 4 «Общие требования к заполнению технического плана в формате XML» Приказа № П/0163); - отсутствует обязательный элемент «NewContour», который заполняется в отношении каждой части линейного сооружения, расположенной в определенном кадастровом
---	--

округе (условной части линейного сооружения) (глава 5.3.1, Приказа № П/0163);

- некорректно указан (выбран) код системы координат (элемент «CsCode»), а также неверно указано наименование системы координат (элемент «EntitySpatial Name»);

- не присвоен новый GUID при повторной подаче технического плана (необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения технического плана не изменялись (пункт 4.4. раздела 4 Приказа № П/0163)).

В целях корректной загрузки XML-документа в случае подготовки технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик линейного сооружения рекомендуем кадастровому инженеру:

при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура такого объекта недвижимости, в XML-схеме (помимо элемента «NewContour») также заполнять элемент «DeleteAllBorder» в отношении изменяющихся контуров линейного сооружения;

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

Поскольку технические планы в силу вышеупомянутых причин невозможно загрузить в ЕГРН, установить из каких конструктивных элементов состоит контур линейного сооружения и, как следствие, оценить файл (файлы) Схемы расположения линейного сооружения на земельном участке (далее - Схема) на предмет отображения контура (контуров) специальными условными знаками, в рамках проведения экспертизы,

предусмотренной статьей 29 Закона о регистрации, также не представляется возможным.

2. пункт 43:

- адрес объекта в техническом плане сформирован неверно (например, указаны только субъекты Российской Федерации или не все населенные пункты), при том, что в отношении линейного сооружения должно быть указано наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение;

- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки, в пределах которых расположены линейное сооружение) или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах земельных участков, на (-под, -над) которых (-ми) расположены линейные объекты (сведения о земельных участках, в пределах которых располагается сооружение, указанных в техническом плане, в ЕГРН имеют статус «архивные»);

- выявляются расхождения в сведениях о расположении сооружения в кадастровом квартале и (или) в пределах земельных участков, указанных в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части (в пределах иного земельного участка или иного кадастрового квартала, согласно указанным в техническом плане координатам);

- в соответствии с координатами, представленными в XML-схеме, условная часть линейного сооружения, расположенная в границах определенного кадастрового округа, выходит за его пределы;

- 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);

3. пункты 34, 52.

В графической части технических планов не соблюдены требования по применению специальных условных знаков при отображении контура сооружения на Схеме, чертеже контура объекта недвижимости (далее - Чертеж).

Проекция наземных, надземных, подземных конструктивных элементов сооружения, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на Чертеже, Схеме специальными условными знаками (Приложение к Требованиям).

Как правило, линейные сооружения представляют собой сложную вещь, в состав которых входят в том числе здания, протяженные объекты, расположенные как на, так и над-, под- поверхностью земли.

Однако графическая часть технических планов имеет расхождения с указанием признаков контура линейного сооружения в XML-файлах. В связи с чем невозможно сделать однозначный вывод о расположении сооружения относительно поверхности земли; не отображены специальными условными знаками, например, наземные конструктивные элементы, тогда как в семантической части технического плана сведения о наземных конструктивных элементах линейного сооружения содержатся. Особо необходимо обратить внимание на воздушные линии электропередачи (далее - ВЛ), которые являются устройством, предназначенным для передачи или распределения электрической энергии по проводам, находящимся на открытом воздухе и прикреплённым с помощью траверс

(кронштейнов), изоляторов и арматуры к опорам или другим сооружениям (мостам, путепроводам). 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). Однако в отношении ВЛ представляются технические планы, описывающие такие сооружения как полностью надземные объекты. В этой связи необходимо отобразить конструктивные наземные и надземные элементы ВЛ в семантической и графической частях технического плана;

4. пункт 20.

Сведения о характеристиках линейного сооружения, указанные в техническом плане, не соответствуют сведениям о характеристиках сооружения, содержащимся в документах, на основании которых он был подготовлен, либо такие документы вообще отсутствуют в составе технического плана. Обращаем внимание, что сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, либо на основании документов, перечисленных в указанном пункте Требований (законодательством Российской Федерации кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного сооружения).

При этом необходимо отметить, что исполнительская документация, используемая при отсутствии возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов сооружения, не подменяет собой проектную документацию. Статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства. Исключение для линейных сооружений ГрК не установлено;

технический план на созданный объект недвижимости не может быть также подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (для целей получения которого технический план подготавливается) (часть 10.1 статьи 55 ГрК);

5. пункты 54-55.

- на Схема не отображены границы земельных участков (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков в виде списка координат характерных точек);

- отображены только границы кадастровых кварталов;

- невозможно идентифицировать конкретные земельные участки (отсутствуют сведения о кадастровых кварталах, указаны только порядковые номера земельных участков);

6. пункт 12.

Отсутствует общая Схема. При этом обращаем внимание, что графическая часть технического плана оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость характерных точек сооружения. Схема должна быть составлена таким образом, чтобы в поле её изображения отображался весь контур сооружения. Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура линейного сооружения в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе

Схемы. Схема оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение сооружения не может быть отображено на листе указанного формата, графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов и (или) в масштабе 1:200;

7. пункт 42.

В разделе «Характеристики сооружения» технического плана помимо новых значений характеристик объекта недвижимости (в случае подготовки технического плана в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости) заполняются строки в отношении характеристик, которые не изменяются, либо не заполняются строки данного раздела, которые должны содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 2, 3 пункта 43 Требований.

Однако в техническом плане заполняются строки раздела «Характеристики сооружения», об изменении которых не заявляется.

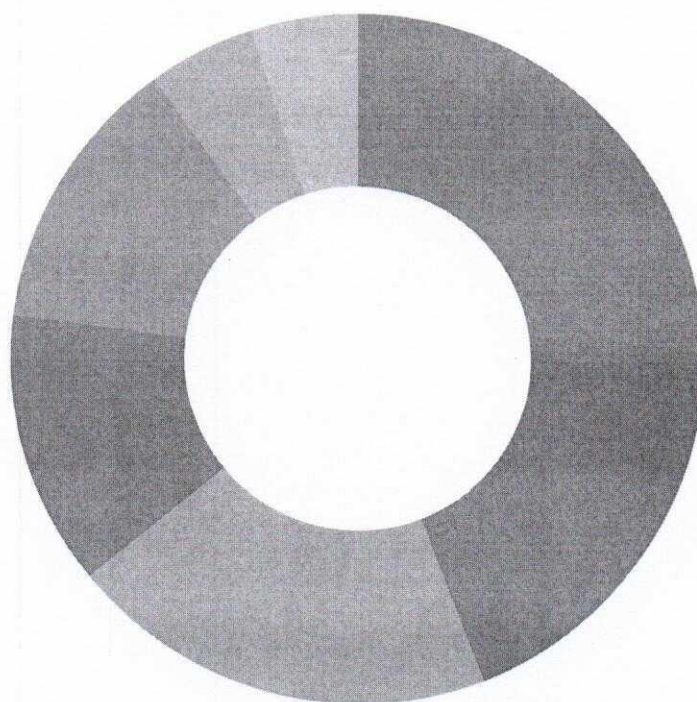
Таким образом при заполнении раздела «Характеристики сооружения» всегда подлежат заполнению строки, содержащие сведения о виде объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, кадастровом номере объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости и о ранее присвоенном государственном учетном номере, а также строки, содержащие сведения, подлежащие изменению;

8. пункт 51.

Конфигурация линейного сооружения, отображенная в графической части технического плана, не соответствует документам, на основании которых подготовлен технический план. Данное замечание характерно для случаев обращения за

государственным кадастровым учетом линейного объекта в связи с изменением его характеристик, связанным с уточнением его местоположения в отсутствие документов, подтверждающих его реконструкцию (разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости) (используется, например, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013).

Ошибки при составлении технических планов (нарушенные пункты Требований), %



- пункт 21 - 23%
- пункт 43 - 21%
- пункты 34,52 - 20%
- пункт 20 - 13%
- пункты 54-55 - 13%
- пункт 12 - 5%
- пункт 42 - 3,5%
- пункт 51 - 1,5%

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:</p> <ul style="list-style-type: none"> заявление о государственной регистрации права в случае, когда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости (либо заявление о государственном кадастровом учете, в том числе в случае необходимости государственной регистрации на предприятие как имущественный комплекс (далее - ПИК); заявления и документы в отношении всех объектов недвижимости, образованных в результате раздела исходного объекта, поскольку государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости; подлинники правоустанавливающих документов в том числе документов на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы сооружения (подпункты 1, 2 части 3 статьи 21 Закона о регистрации) (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН); правоустанавливающие документы, содержащие сведения об объекте (с характеристиками, позволяющими однозначно его идентифицировать).

	<p>Необходимо также отметить, что положения частей 5, 6 статьи 70 Закона о регистрации, согласно которым документом, являющимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «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» и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости могли указываться в техническом плане или межевом плане, являлась декларация о таком объекте недвижимости, действовали до 2020 года. Особенности, установленные данной нормой могут быть применены если декларация и оформленный на ее основании технический план подготовлены (кадастровые работы завершены) до 01.01.2020.</p>
<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</p>	<p>В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, необходимом для осуществления учетно-регистрационных действий в силу части 1 статьи 40 Закона о регистрации, должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом о регистрации требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана (часть 11 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК). Однако в представляемом в качестве документа-основания для постановки на</p>

<p>статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>государственный кадастровый учет разрешении на ввод объекта в эксплуатацию сведения о линейном сооружении с заявленными характеристиками отсутствуют.</p> <p>Из документов, представленных для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на ПИК (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия) невозможно однозначно определить состав и стоимость ПИК;</p> <p>в состав ПИК при его формировании в рамках Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) включаются права и обязанности, которые не могут быть переданы другим лицам (пункты 1, 3 статьи 110 Закона о банкротстве).</p>
<p>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 (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>Из документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий не следует, что в результате создания линейного сооружения были проведены работы по его строительству, либо из документов следует, что объект, в отношении которого представлено заявления, возводился в составе иного объекта капитального строительства.</p> <p>В частности, в отношении линейно-кабельных сооружений связи необходимо принимать во внимание особенности государственной регистрации прав, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.02.2005 № 68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи», в соответствии с которым линейно-кабельные сооружения связи, право на которые подлежит государственной регистрации, представляют собой:</p> <p>1) совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом</p>

	<p>физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки: наличие функциональной и технологической взаимосвязанности; предназначение их для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи; наличие протяженности (длины);</p> <p>2) объект недвижимости, созданный или приспособленный для размещения кабеля связи, функционально и технологически не взаимосвязанный и не образующий единое целое с другими сооружениями связи.</p>
--	---

Кроме того, одним из оснований принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объектов недвижимости послужило несоблюдение положений, установленных статьей 41 Закона о регистрации.

В соответствии со статьей 133 ГК вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Так, основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, образуемые путем раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, является заявление, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а также технический план (части 8, 10 статьи 41, пункт 7 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

Таким образом, раздел любого объекта недвижимости возможен только при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В целях снижения количества решений о приостановлении Управление осуществляет в рабочем порядке взаимодействие с кадастровыми инженерами и правообладателями сооружений по вопросам устранения нарушений; обобщенная информация об основных причинах, послуживших основанием

для приостановления, размещается на официальных сайтах Росреестра и ФГБУ ФКП Росреестра; специалисты Управление ведения ЕГРН участвуют в семинарах, организуемых учебными заведениями дополнительного профессионального образования по вопросам осуществления учетно-регистрационных действий в отношении линейных сооружений.

