

Обзор 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 2018 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

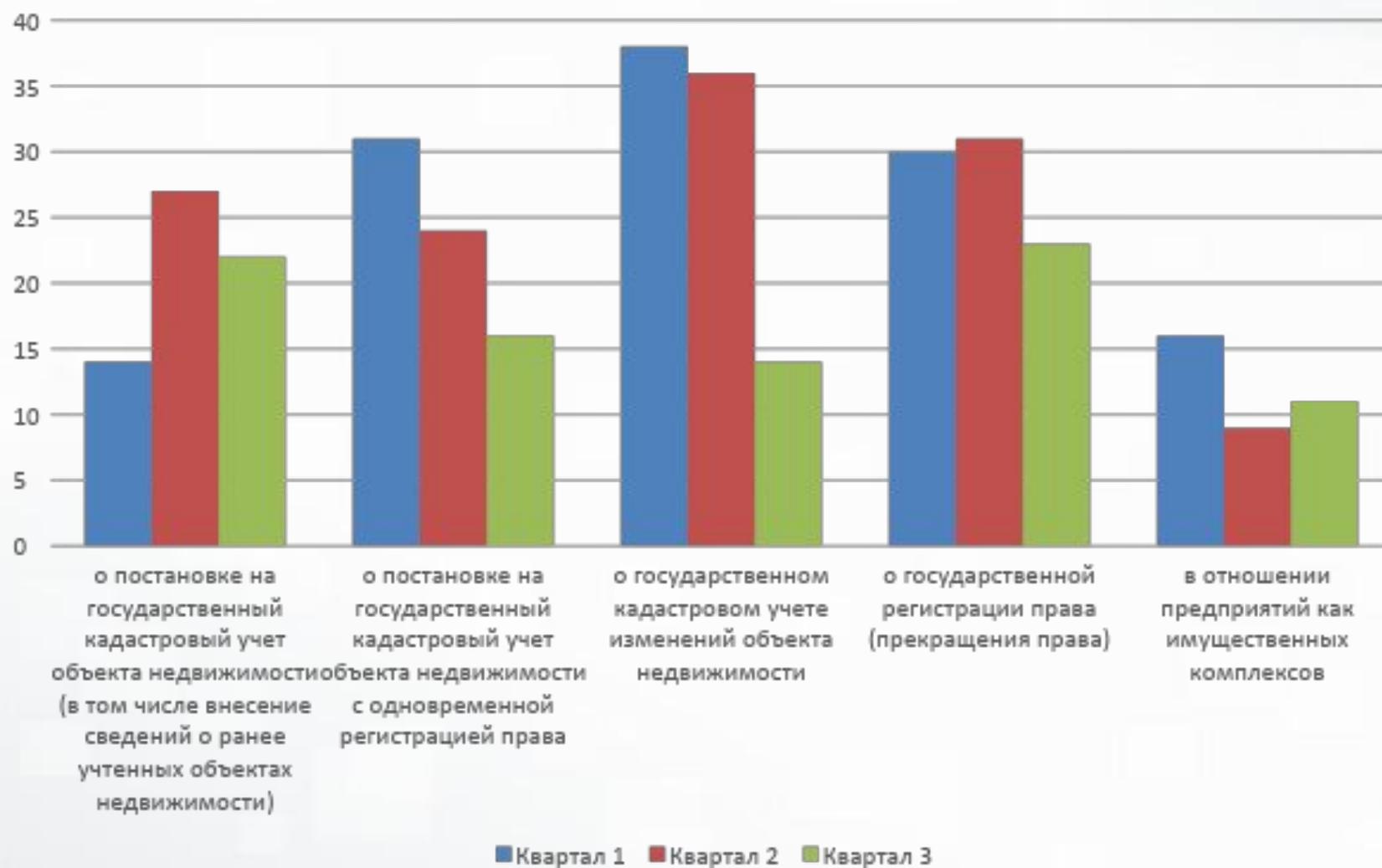
«Об Управлении ведения ЕГРН», утвержденным приказом Росреестра от 05.10.2017 № П/0450,

в Центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление ведения ЕГРН) 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.

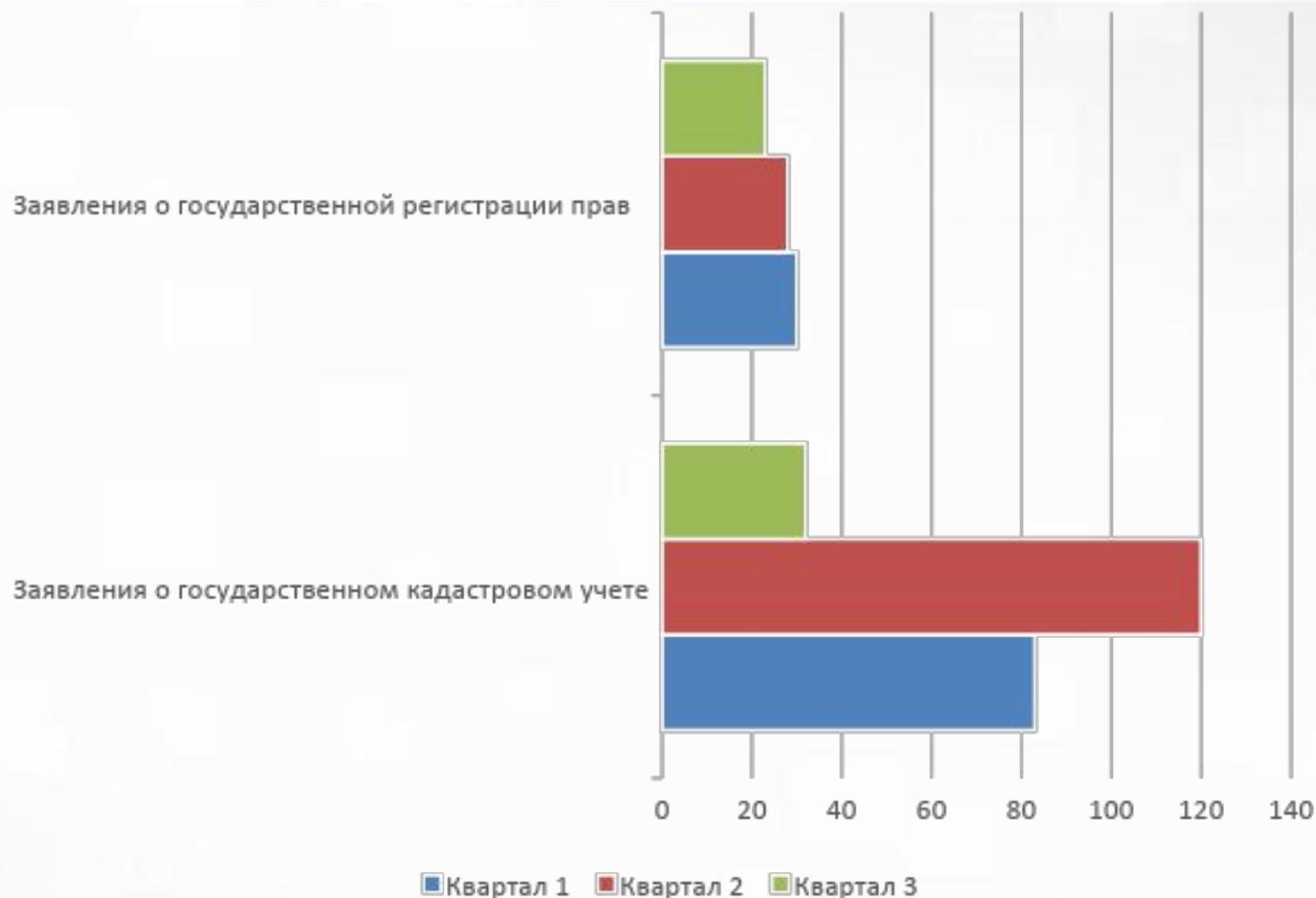
В течение 3 квартала 2018 сотрудниками Управления ведения ЕГРН (далее – Управление) было рассмотрено 71 заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права. За 1 и 2 квартал указанного года было рассмотрено 115 и 120 заявлений соответственно.

## Количество поступивших заявлений



Из содержания вышеприведенных данных следует, что в 3 квартале 2018 году количество принятых заявлений уменьшилось более чем в два раза. Как представляется, указанный спад связан с летним периодом отпусков.

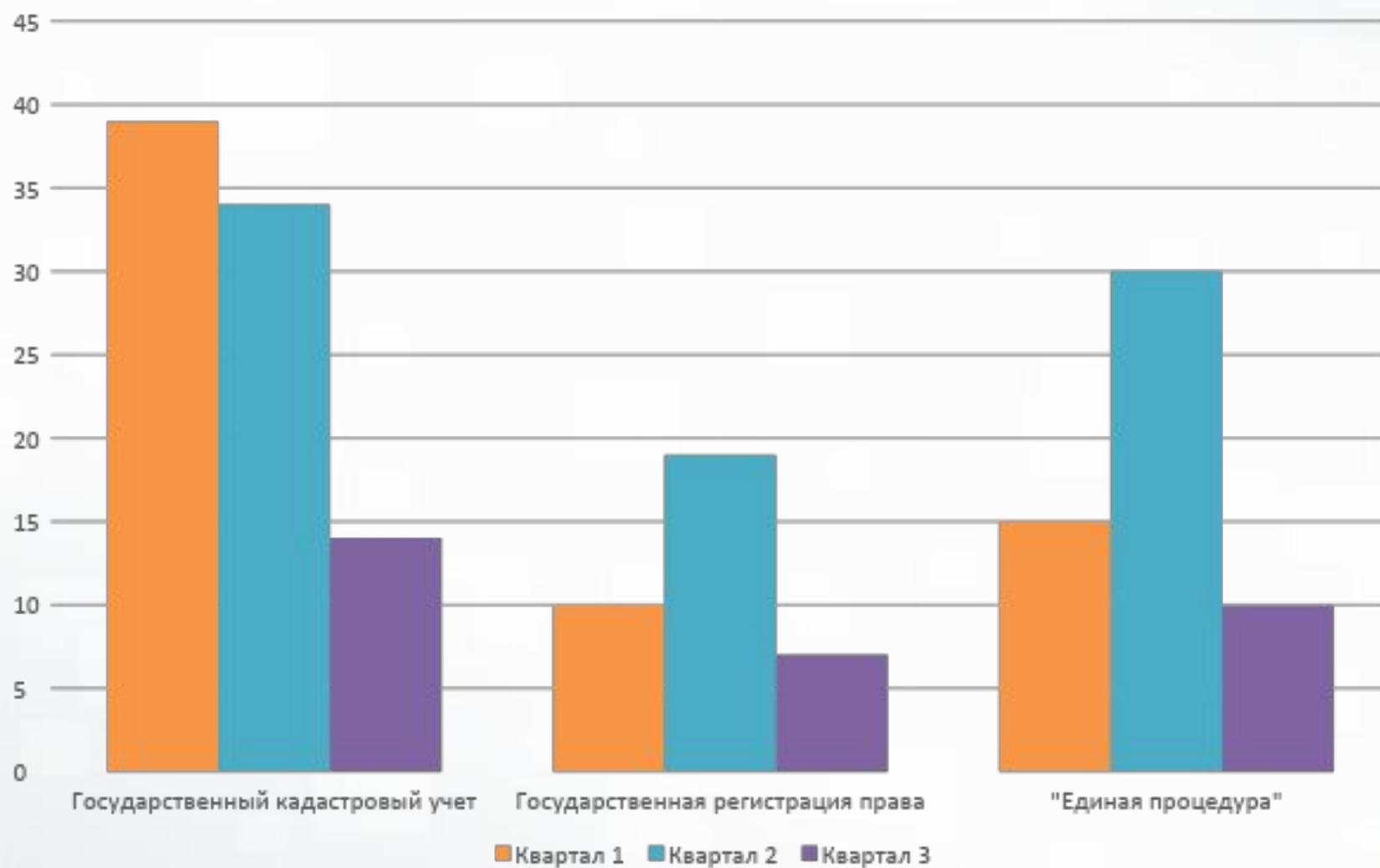
При этом основную долю принятых заявлений составляют заявления о государственном кадастровом учете.



По результатам рассмотрения заявлений, поступивших в 3 квартале, были приняты следующие решения:

1. **об осуществлении учетно-регистрационных действий** – по 14 заявлениям (в том числе - 3 по заявлению о государственном кадастровом учете, 11 по заявлениям о государственной регистрации прав);
2. **о приостановлении** - по 31 заявлению (14 по заявлениям о государственном кадастровом учете, 7 по заявлениям о государственной регистрации прав, 10 по заявлениям о государственной регистрации прав с одновременной постановкой на государственный кадастровый учет);
3. **об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий** (в том числе в связи с истечением срока приостановления) – по 7 заявлениям (в том числе 4 о государственном кадастровом учете, 3 по заявлениям о государственной регистрации прав);
4. **о прекращении учетно-регистрационных действий** по основаниям, предусмотренным статьей 31 Закона о регистрации – по 2 заявлениям о государственном кадастровом учете;
5. **о возврате без рассмотрения** по основаниям, предусмотренным статьей 25 Закона о регистрации, - по 1 заявлению по государственному кадастровому учету.

## Количество принятых решений о приостановлении





Следует отметить, что по сравнению с 1 и 2 кварталом 2018 доля принятых в 3 квартале решений о приостановлении уменьшилась почти в 1,5 раза. Так, если с января по июнь 2018 года доля решений о приостановлении составляла порядка 65% от общего числа рассмотренных заявлений, то в июле-сентябре доля принятых решений о приостановлении составила 44% от общего числа рассмотренных заявлений.

При этом из 48 поступивших заявлений о государственном кадастровом учете в 3 квартале положительное решение принято только в 6 случаях, а из 23 заявлений о государственной регистрации права положительное решение принято в 11 случаях.

Таким образом, основные отрицательные показатели в части приостановления учетно-регистрационных действий формируют именно заявления о государственном кадастровом учете.

В целях установления факторов, влияющих на принятие решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав и государственном кадастровом учете, Управлением проведен анализ решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.



Одной из основных причин приостановления государственного кадастрового учета является низкое качество представляемых документов, а именно, несоблюдение Требований к подготовке технического плана и состава, содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), а также несоблюдение порядка формирования XML-схемы технического плана объекта недвижимости, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов» (далее – Приказ № П/338).

# Основные типичные ошибки, которые допускаются при подготовке технических планов

К сожалению, при подготовке технических планов, не учитываются особенности сооружений, расположенных более чем в одном кадастровом округе.

требования к  
формату  
представления файла  
обмена информацией  
(файла обмена)  
технического плана и  
его содержанию,  
установленные

Отсутствует общая  
схема расположения  
сооружения на  
земельном участке  
(подпункт 5 пункта 12  
Требований)

При кадастровом  
учете изменений в  
техническом плане  
заполнены строки  
раздела  
«Характеристики  
сооружения, не  
Принадлежности

В состав Приложения  
к техническому плану  
не включаются копии  
документов,  
содержащих  
сведения, внесенные  
в технический план  
(пункт 20

приказом Росреестра  
Отсутствуют  
сведения о  
земельных участках,  
в пределах которых  
расположено  
линейное сооружение  
(подпункт 4 пункт 43  
Требований)

Описание  
местоположения  
линейного  
сооружения  
указывается в  
нарушение  
положений абзаца 7  
подпункта 7 пункта 43  
Требований

технического плана  
не соблюдаются  
требования по  
применению  
специальных  
условных знаков  
(пункт 52  
Требований)

На схеме  
расположения  
сооружения  
отсутствуют границы  
земельных участков  
(пункт 55  
Требований)

Кроме того, наиболее распространенными причинами для приостановления осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости являются основания, указанные в пунктах 5, 7, 8, 18, 23 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Особое внимание заслуживает государственная регистрация прав на созданные объекты недвижимости.

Так, исходя из содержания частей 2, 10 статьи 40 Закона о регистрации государственная регистрация прав на созданное сооружение осуществляется, в том числе, на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. При этом к наиболее распространенным нарушениям, влекущим приостановление государственной регистрации в комментируемой ситуации, можно отнести следующие: не представлены документы, подтверждающие права на земельные участки; форма и содержание документа не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (например, подписаны (удостоверены) неправомочными лицами, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, не зарегистрированы, не содержат сведений о земельных участках); земельные участки предоставлены не для целей строительства (размещения) объекта недвижимости либо предоставлены под строительство иных (отличных от созданного) объектов; в отношении земельных участков зарегистрированы ограничения в виде ареста либо запрета на распоряжение.

В этой связи в целях подготовки документов для осуществления учетно-регистрационных действий полагаем возможным заинтересованным лицам руководствоваться рекомендациями, изложенными в письмах Минэкономразвития России от 04.03.2016 № 6013-ПК/Д23и и от 07.04.2016 № Д23и-1581.

Зачастую причиной приостановления государственной регистрации права при реконструкции линейного сооружения является выдача не уполномоченным органом исполнительной власти разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В этой связи необходимо отметить, что в силу положений пункта 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 (Письмо Минстроя России от 15.03.2017 № 8008-ЛС/03 «По вопросу экспертизы проектной документации объекта капитального строительства»).

В отдельных случаях, органом исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство может быть:

- Росавтодор ( часть 3 статьи 16 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);
- Федеральная служба безопасности Российской Федерации (пункт 69.2. Указа Президента РФ от 11.08.2003 № 960 «Вопросы Федеральной службы безопасности Российской Федерации»);
- Управляющая компания инновационного центра «Сколково» (пункт 2 части 1 статьи 5 Федерального закона
- от 28.09.2010 N 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково».

Полагаем возможным отдельно отметить причины приостановления учетно-регистрационных действий в отношении предприятий как имущественных комплексов (далее - Предприятие).

Так, согласно пунктам 38, 39 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2015 № 943, сведения о Предприятии вносятся в ЕГРН на основании акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия.

Вместе с тем, зачастую в аудиторском заключении отсутствуют сведения о стоимости Предприятия. Отсутствие указанных сведений не позволяет, в том числе установить размер подлежащей оплате государственной пошлины.

Кроме того, в инвентаризационных описях отсутствует информация, позволяющая идентифицировать объекты недвижимости, имущественные права (права аренды), входящие в состав Предприятия.

В этой связи при составлении инвентаризационных описей рекомендуем руководствоваться Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина Российской Федерации от 13.06.1995 № 49 (далее - Указания).

Согласно пункту 2.14 Указаний для оформления инвентаризации необходимо применять формы первичной учетной документации по инвентаризации имущества и финансовых обязательств согласно приложениям 6 - 18 к Указаниям либо формы, разработанные министерствами, ведомствами.

В частности, в случае включения в состав Предприятия имущественных прав (права аренды), при заполнении формы, предусмотренной Приложением 6 Указаний в разделе 2 «Наименование и краткая характеристика объекта» рекомендуем указывать наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и документы-основания, подтверждающие такие права в соответствии со сведениями ЕГРН.

Еще одной причиной для приостановления учетно-регистрационных действий послужило не соблюдение требований статей 560, 561 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 70 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которым обязательным приложением к договору являются акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию.

Данные документы либо не указываются как обязательное приложение в соответствующих договорах и не прикладываются, либо не составляются сторонами сделки.



## Отсутствует общая схема расположения сооружения на земельном участке (подпункт 5 пункта 12 Требований)

- В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием, образованием или изменением сведений об объекте недвижимости (кроме случая подготовки технического плана в отношении единого недвижимого комплекса), наряду с разделами, указанными в пункте 11 Требований, включается общая Схема расположения сооружения на земельном участке (далее – Схема) (подпункт 5 пункта 12 Требований). Поскольку требования к подготовке Схемы в этой части не регламентированы, то применяя аналогию права, полагаем, что Схема должна быть также оформлена в соответствии с пунктами 56, 57 Требований, согласно которым:
  - – Схема оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура сооружения. Схема должна быть составлена таким образом, чтобы в поле её изображения отображался весь контур сооружения. Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура 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.

## При кадастровом учете изменений в техническом плане заполнены строки раздела «Характеристики сооружения, не заявленные к изменению» (пункт 42 Требований)

- Если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие **новые** значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением сведений, содержащихся в

## В состав Приложения к техническому плану не включаются копии документов, содержащих сведения, внесенные в технический план (пункт 20 Требований)

- 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 произведенном государственном учетном номере, а также строки, содержащие сведения, подлежащие изменению
- зданий, сооружений или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. В случае подготовки технического плана на основе проектной документации ее копия включается в состав Приложения.

Отсутствуют сведения о земельных участках, в пределах которых расположено линейное сооружение (подпункт 4 пункт 43 Требований)

- В случае подготовки технического плана линейного сооружения в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются сведения в отношении всего линейного сооружения и в отношении каждой условной части линейного сооружения (номер кадастрового округа, кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположена условная часть линейного сооружения) (подпункт 4 пункта 43 Требований). Таким

Описание местоположения линейного сооружения указывается в нарушение положений абзаца 7 подпункта 7 пункта 43 Требований

- В отношении линейного сооружения, а также линейного сооружения, незавершенного строительством, указывается наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение. Например: Ставропольский край, Ипатовский район, Республика Калмыкия, Городовиковский район.

При оформлении графической части технического плана не соблюдаются требования по применению специальных условных знаков (пункт 52 Требований)

- Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям. С помощью условных знаков, использованных кадастровым инженером при подготовке технического плана, обозначающих тип контура сооружения (наземный, подземный или надземный), возможно установить, на каких земельных участках расположена наземная часть сооружения, на каких – надземная, а на каких – подземная.

На схеме расположения сооружения отсутствуют границы земельных участков (пункт 55 Требований)

- На Схеме отображаются:
  - 1) границы земельного участка (земельных участков), его (их) частей;
  - 2) контур здания (части здания), сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
  - 3) необходимые обозначения.

Следует отметить, что при поступлении заявления о государственной регистрации права с одновременной постановкой на государственный кадастровый учет, при наличии оснований для приостановления в части государственного кадастрового учета, решение о приостановлении учетно-регистрационных действий будет принято даже в случае отсутствия оснований для приостановления в части государственной регистрации прав (и наоборот).

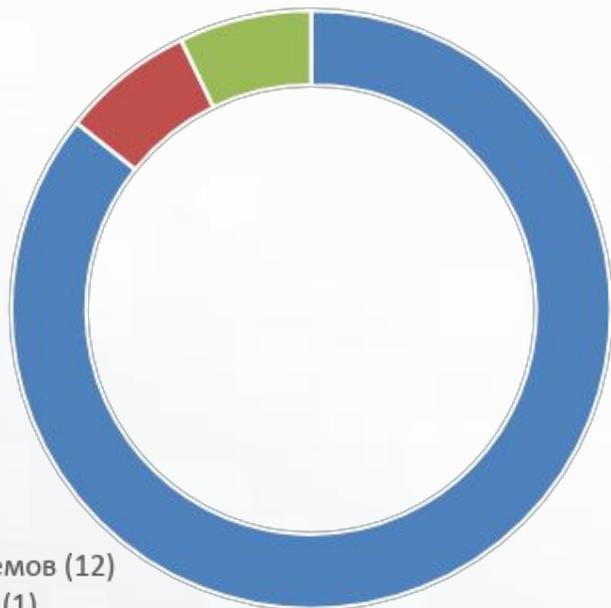
Также полагаем необходимым обратить внимание на то, что в отдельных случаях в дополнительно представленных документах, устраняющих причины приостановления, допускаются новые ошибки, влекущие невозможность принятия положительного решения.

В связи с чем нередко встречаются ситуации, когда в отношении одного заявленного учетно-регистрационного действия, дополнительные документы представляются неоднократно. Ниже приведена информация о количестве дополнительных обращений, по результатам рассмотрения которых причины, препятствующие осуществлению учетно-регистрационных действий, были устранены.

Количество положительных решений, принятых без необходимости представления дополнительных документов, составило 80% от общего числа положительно принятых решений, что свидетельствует о том, что информация, содержащаяся в предыдущих Обзорах, размещенных на сайте Росреестра, принята к сведению лицами, осуществляющими подготовку необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов.

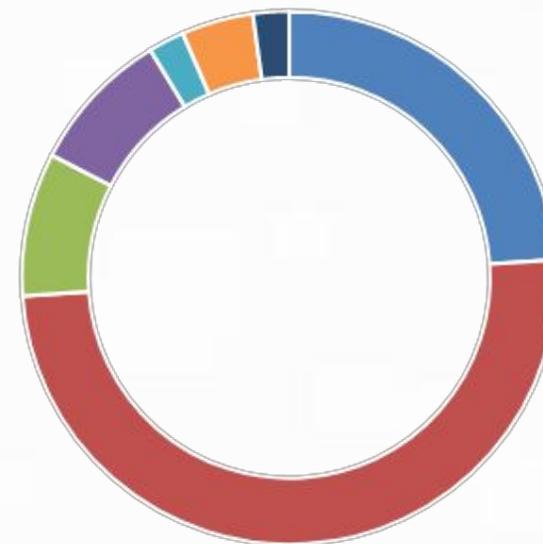
# Количество дополнительно представленных заявлений, по результатам рассмотрения которых были приняты положительные решения об осуществлении учетно-регистрационных действий

июль-сентябрь 2018 (всего 14 решений)



- без доп.приемов (12)
- 1 доп.прием (1)
- 3 доп.приема (1)

апрель-июнь (всего 46 решений)



- без доп.приемов (23)
- 1 доп.прием (4)
- 2 доп.приема (1)
- 4 доп.приема (2)
- 6 доп.приемов (4)
- 7 доп.приемов (1)
- 11 доп.приемов (1)