

# Основные причины приостановления осуществления ГКУ, ГКУ и ГРП земельных участков и объектов капитального строительства



Начальник отдела ООУРД № 2 **Михеева Ю.Н.**  
Ведущий технолог ООУРД № 1 **Позднякова А.С.**



# Уведомления о приостановлении осуществления ГКУ, ГКУ и ГРП, принятые на основании п.5 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее- Закон)

## 1. К заявлению не приложены межевой/технический план или акт обследования



47-0-1-100/3036/2017-2359

ГБУ ЛО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» филиал «Мурино»

### ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества  
(наименование государственной услуги)

Помещение  
(вид объекта недвижимости)

обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, с/п Новодевяткинское, д. Новое Девятикино, ул. Арсенальная, д. 1, кв. 34

(адрес объекта недвижимости)

Вахрамеев Александр Геннадьевич  
(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинных	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости от 03.07.2017 №47-0-1-100/3036/2017-2359 .	1	0	2	0		
2	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства. Оптический компакт-диск, размер файла: 3 МБ	1	-	-	-		

Ведущий специалист

Осипова В. Н.

**Рекомендуем при подаче документов проверять описание**



## Уведомления о приостановлении осуществления ГКУ, ГКУ и ГРП, принятые на основании п.5 ч. 1 ст. 26 Закона

### 2. Не представлен документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, а именно:

- нотариально удостоверенная доверенность (ч. 8 ст. 18 Закона),
- доверенность, составленная на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления и заверенная печатью и подписью руководителя данного органа (ч.10 ст. 18 Закона),
- не представлены заявления от всех собственников объекта недвижимости, находящегося в общей долевой собственности

ГБУ ЛО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» филиал «Мурино»

**ОПИСЬ**  
документов, принятых для оказания государственных услуг

Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества  
(наименование государственной услуги)

Здание  
(вид объекта недвижимости)

обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, гп Кузьмолковский, мкр. Надежда, ул. Солнечная, д. 11, корпус 1/3  
(адрес объекта недвижимости)

Галан Владимир Петрович, представитель заявителя - Ковин Алексей Юрьевич  
(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		полные	копии	в полных	в копии	полные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учёте изменений объекта недвижимости от 26.04.2017 №47-0-1-100/3036/2017-1287. Принято по настоянию заявителя. Об отказе уведомлен.	1	0	3	0		
2	Доверенность от 08.04.2017 №2388009., серия 47 БА, Быстров Николай Сергеевич, нотариус Всеволожского нотариального округа Ленинградской области 08.04.2017, реестровый номер 1-1372	0	1	0	1		
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.03.2017. Предоставлена в копии	0	1	0	2		



Уведомления о приостановлении осуществления  
ГКУ, ГКУ и ГРП,  
принятые  
на основании п.5 ч. 1 ст. 26 Закона



**3. не представлены необходимые заявления в случае одновременного государственного кадастрового учета и государственной регистрации права (например, в случае созданного объекта недвижимости – около 95 % заявлений по ГКУ и ГРП объектов капитального строительства);**

**4. не предоставлен документ, подтверждающий право на объект недвижимости в случае отсутствия в ЕГРН сведений о зарегистрированном праве.**

# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов/актов обследования

1. Технический план/акт обследования в электронной форме не прошли форматно-логический контроль при загрузке в АИС ГКН.

В состав zip-архива ТП включены файлы с расширением \*.zip, \*.rar и т.д.  
В ТП включены **Планы ОКС** в формате **PDF**  
Файлы **приложения** в формате **JPG**  
В папках не хватает файлов.  
Структура архива отличается от заявленной в плане

**ОШИБКА**

**ТП: п. 21. Пр. 953**

**ПОЧЕМУ НЕТ?**

В Пакет должен всегда входить **XML-файл** (текстовая часть) и один или несколько файлов **PDF** (графическая часть, приложения).  
Для ТП: Чертеж сооружения и Планы ОКС оформляются в формате **JPEG**.

**ВЕРНО:**

# Соответствие xml-схеме. Общие требования

ОШИБКА

Реквизиты элементов *технических планов* заполнены  
вразрез с классификаторами  
Пример: элемент *Flats/Flat/Address/Level2 Value="1" Type="к"*

ПОЧЕМУ НЕТ?

ТП: Пр. 953 – общие требования

ВЕРНО:

Реквизиты элементов *технических планов* заполняются *единообразно* –  
согласно *представленным в xml-схемах*  
*классификаторам*

- ⊕ Street / Улица
- ⊕ Level1 / Дом
- ⊕ Level2 / Корпус
  - ☐ Тип: tLevel2
  - ⊖ AO Type / Тип
    - ☐ Базовый тип (2): строка
    - ☐ Базовый тип (1): строка
    - ☐ Тип: dLocationLevel2Type
      - корп / Корпус
      - д / Дом
      - уч / Участок
      - вл / Владение
      - гараж / Гараж
      - бокс / бокс
      - строение / строение
      - сооружение / сооружение
- ⊕ AO Value / Значение

# Соответствие xml-схеме. Общие требования

ОШИБКА

технический план с данным GUID уже был загружен в заявлении № \_\_ и не соответствует Требованиям к XML-схеме, утвержденным приказом Росреестра (неуникальный GUID).

ПОЧЕМУ НЕТ?

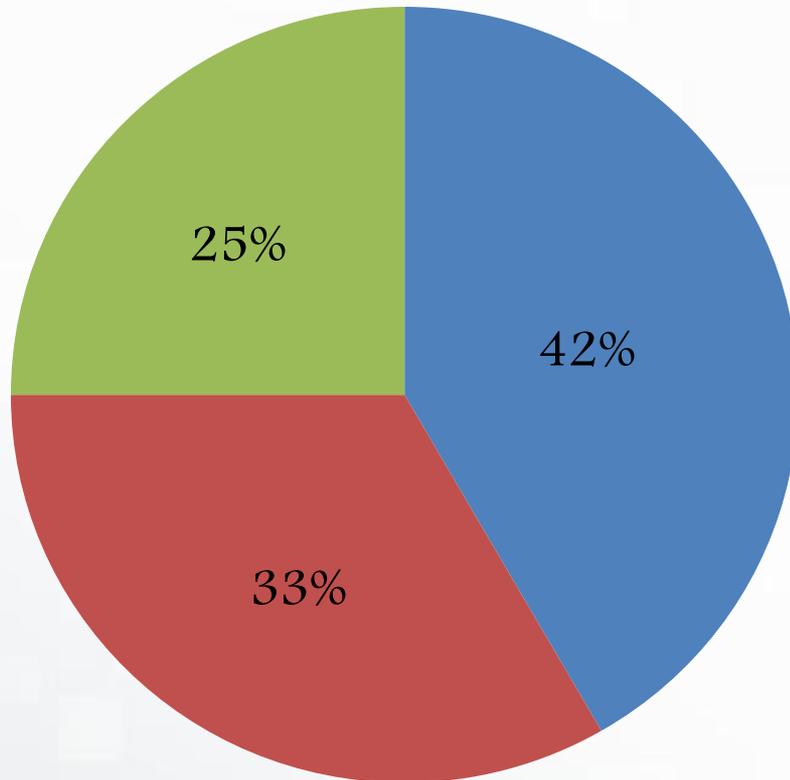
ТП: Пр. 535 – Общие требования

ВЕРНО:

*GUID присваивается файлу каждый раз при передаче файла в орган кадастрового учета (ОКУ). При повторной подаче технического плана в ОКУ необходимо **присвоить новый GUID**, даже если сведения технического плана не изменялись*

# Соответствие сведениям ЕГРН (ОКС) Объект данного типа не найден в БД

## Некорректно указаны:



■ Кадастровые номера объектов недвижимости, из (на) которых был образован новый ОКС

■ Тип ОКС (здание, сооружение, помещение, ОНС)

■ Кадастровый номер земельного участка под зданием/сооружением

# Соответствие сведениям ЕГРН (ОКС)

## ОШИБКА

Кадастровые номера объектов недвижимости, из (на) которых был образован новый ОКС

*Элемент:*

✓*ParentCadastralNumber/CadastralNumberFlat*

✓*/ParentCadastralNumber/CadastralNumberOKS*

✓*NewFlat/CadastralBlock*

## ВЕРНО:

Технический план составляется на основании **сведений ЕГРН – выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана территории**

# Соответствие сведениям ЕГРН (ОКС)

## ОШИБКА

Тип ОКС (здание, сооружение, помещение, ОНС)

*Элемент:*

*/Package/ExistBuilding*

*/Package/ExistConstruction*

*/Package/ExistUncompleted*

*/Package/ExistFlat*

## ВЕРНО:

Технический план  
составляется на  
основании **сведений  
ЕГРН – выписки об  
объекте  
недвижимости или  
кадастрового плана  
территории**

# Соответствие сведениям ЕГРН (ОКС)

## ОШИБКА

Кадастровый номер земельного участка под зданием/сооружением

*Элемент:  
/ParentCadastralNumbers/  
/CadastralNumber*

## ВЕРНО:

Технический план составляется на основании **сведений ЕГРН – выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана территории**



# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов

## 2. Противоречия характеристик в представленных документах (площадь здания, протяженность сооружения и т.д.)

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 сведения об объектах недвижимости (за исключением нескольких характеристик) в технический план вносятся в соответствии с документами Приложения.

```

- <Package>
- <NewApartHouse>
- <NewBuilding>
- <CadastralBlocks>
  <CadastralBlock>47:07:0722001</CadastralBlock>
</CadastralBlocks>
- <ParentCadastralNumbers>
  <CadastralNumber>47:07:0722001:80</CadastralNumber>
</ParentCadastralNumbers>
<AssignmentBuilding>204003000000</AssignmentBuilding>
- <ElementsConstruct>
  <Material Wall="061001003000" />
</ElementsConstruct>
<ExploitationChar YearBuilt="2016" />
<Floors Floors="28" UndergroundFloors="1" />
<Area>30272.4</Area>
- <Address>
  <OKATO>41212828001</OKATO>
  <KLADR>47005000082002000</KLADR>
  <OKTMO>41612428101</OKTMO>
  <PostalCode>188662</PostalCode>
  <Region>47</Region>
  <District Name="Всеволожский" Type="р-н" />
  <Locality Name="Мурино" Type="п" />
  <Street Name="Новая" Type="ул" />
  <Level1 Value="15" Type="д" />
  
```

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство от 26 августа 2013 года № RU47504307-54 администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

### II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	111060,41	106905
в том числе надземной части	куб. м	107042,8	102884
Общая площадь	кв. м	32852,94	33165,3
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты производственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-

# Письмо Росреестра от 29.05.2017 № 19-06631-СМ/17 «Определение площади здания»

Площадь здания (жилого и нежилого) определяется в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»

Согласно Приказу № 90 **площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа и, следовательно, в площади здания (жилого и нежилого).**

**Площадь помещения (жилого и нежилого) определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, то есть без учета площади, занимаемой перегородками.**

**Площадь здания или площадь этажа здания может отличаться от суммы площадей расположенных в них помещений.**





# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов/актов обследования

- в техническом плане указаны не все земельные участки, в пределах которых формируется учитываемый объект недвижимости;
- в состав технического плана не включено Разрешение на строительство жилого дома;
- в состав технического плана не включен акт органа, на основании которого присвоен адрес ОКС (в случае указания номера в техническом плане);
- сведения об объекте недвижимости, в отношении которого представлено заявление, содержатся в ЕГРН;
- не представлено согласие на обработку персональных данных;
- не представлена текстовая часть технического плана в формате pdf;
- в состав акта обследования не включены документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости.



# Возможность представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете кадастровым инженером

**Рекомендуем в решении об утверждении схемы расположения земельного участка указывать право кадастрового инженера на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете**

осуществления перераспределения земельных участков. Территориальная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

2. Установить образуемому земельному участку, указанному в п. 1 настоящего постановления:

Вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства;

Категория земель - земли населенных пунктов;

Местоположение: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Плодовское сельское поселение, п. Мельничные Ручьи.

3. Черепановой О.А.:

3.1. Обеспечить выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

3.2. Заключить с администрацией муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области соглашение о перераспределении земельных участков.

4. Срок действия настоящего постановления составляет два года.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации



А.Н. Соклаков



# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов

## Наличие

на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8" ?>
<MP GUID="45f6961b-1243-4917-a53f-7bd5be8e7dab" Version="06"
- <Package>
- <FormParcels Method="6">
- <NewParcel Definition="3У1">
  <CadastralBlock>47:22:0117004</CadastralBlock>
- <PrevCadastralNumbers>
  <CadastralNumber>47:22:0339003:5</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>47:22:0339003:30</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>47:22:0339003:39</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>47:22:0339003:45</CadastralNumber>
</PrevCadastralNumbers>
- <ProvidingPassCadastralNumbers>
  <Other>земли общего пользования</Other>
</ProvidingPassCadastralNumbers>
- <Area>
  <Area>4773</Area>
  <Unit>055</Unit>
  <Inaccuracy>14.21</Inaccuracy>
</Area>
- <Address AddressOrLocation="0">
```

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

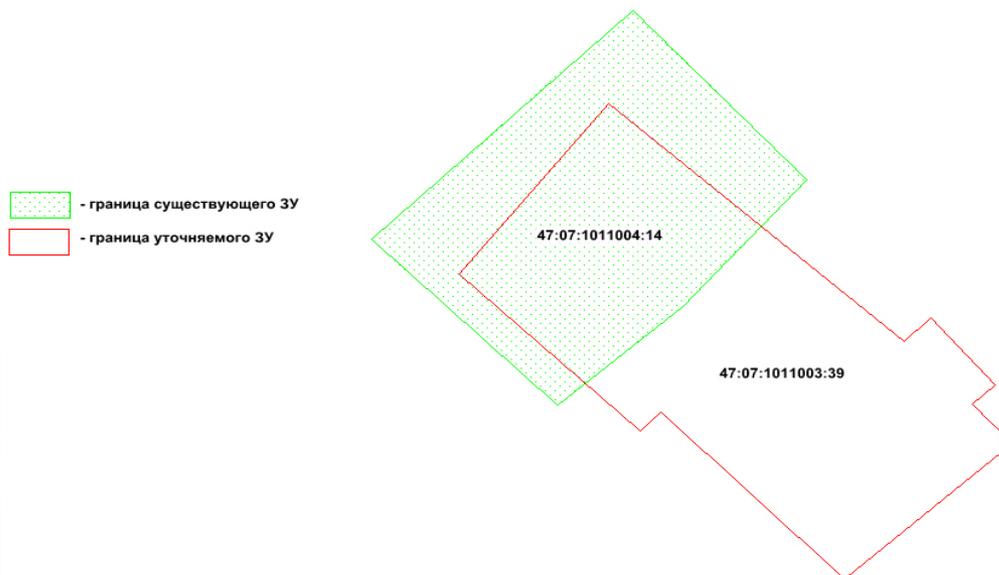
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	2
"10" марта 2016 г. № 47/201/16-156996			
Кадастровый номер:	47:22:0339003:49		
Номер кадастрового квартала:	47:22:0339003		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.01.2014		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Адрес (описание местоположения):	Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Большеврудское сельское поселение, дер. Летошицы	
2	Основная характеристика:	площадь	36,6
		(тип)	(значение) (единица)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	Здание	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1	
6	Материал наружных стен:	Деревянные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2003	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	21630.60	
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	47:22:0339003:30	

В межевом плане не указан кадастровый номер ОКС, расположенного на земельном участке (не заполнен реквизит <ObjectRealty>)



# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов

**Одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости.**





# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов

Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам.

Исходный ЗУ



**Раздел «ProvidingPassCadastralNumbers»**  
(Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ), заполняется в соответствии с п. 55, 56, 104, 105 Требований.

**В элементе «CadastralNumber»**  
указывается кадастровый номер ЗУ, посредством которого обеспечен доступ.

**или**

**В элементе «Definition»**

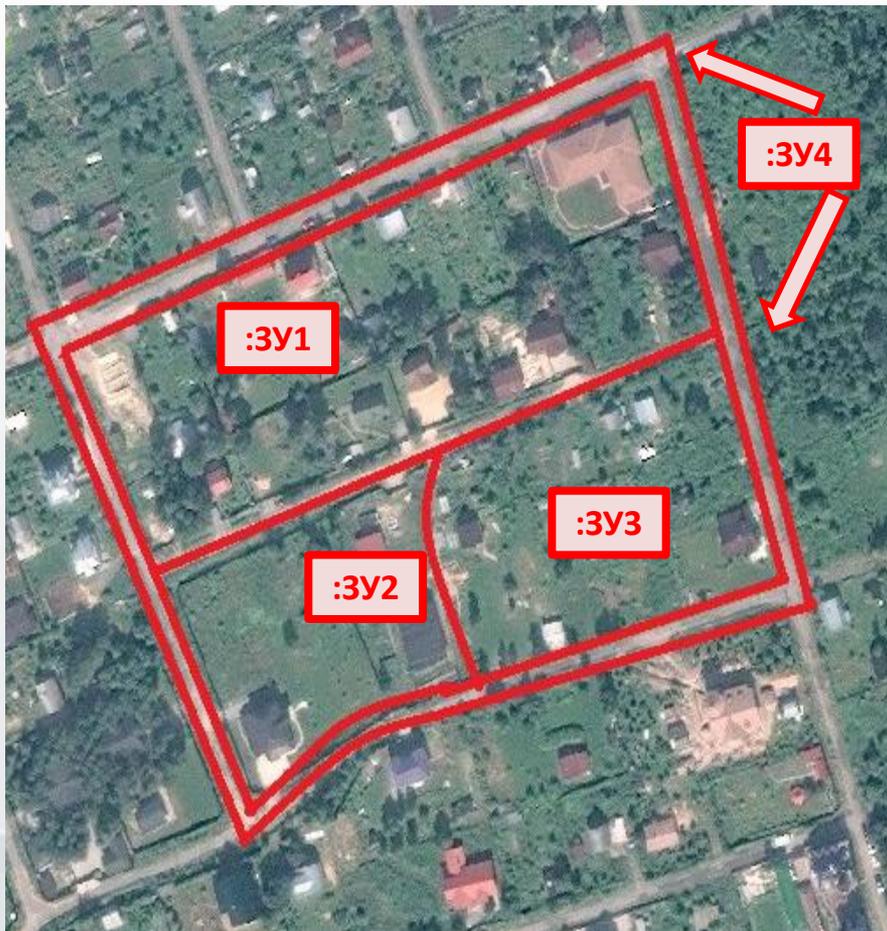
Указывается обозначение земельного участка, посредством которого обеспечен доступ, в соответствии с шаблоном кадастрового номера

(Пример)



# Пример указания сведений о доступе (проходе или проезде от ЗУ общего пользования) к образуемому при разделе ЗУ

При разделе исходного ЗУ образуется 4 земельных участка. Посредством ЗУ4 обеспечивается доступ (проходе или проезде от ЗУ общего пользования) к ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3.



*В элементе «Definition»  
Межевого плана*

*(Обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ) необходимо в соответствии с шаблоном кадастрового номера указывать обозначение ЗУ*

```
<Package>  
<FormParcels Method="2">  
<NewParcel Definition="47:07:0479001:550:ЗУ1">  
<CadastralBlock>47:07:0479001</CadastralBlock>  
<PrevCadastralNumbers>  
<CadastralNumber>47:07:0479001:550</CadastralNumber>  
</PrevCadastralNumbers>  
<ProvidingPassCadastralNumbers>  
<Definition>47:07:0479001:550:ЗУ4</Definition>  
</ProvidingPassCadastralNumbers>
```

# Указание сведений о доступе (проходе или проезде от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку

Если указать корректно, в выписке из ЕГРН, у обоих земельных участков (посредством которого обеспечивается доступ и для которого обеспечен доступ) в разделе КП.1, в графе «Особые отметки» автоматически выходит информация

У ЗУ4 в выписке из ЕГРН (посредством которого обеспечивается доступ):

15 Особые отметки: Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) **47:07:0479001:1869, 47:07:0479001:1871, 47:07:0479001:1870**

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" апреля 2016 г. № 47/201/16-218408

1	Кадастровый номер:	47:07:0479001:1872	2	Лист № 1	3	Всего листов: 8
4	Номер кадастрового квартала:	47:07:0479001				
5	Предыдущие номера:	47:07:0479001:550	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	21.04.2016	
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства					
12	Площадь: 17889+/-32 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0479001:1869, 47:07:0479001:1871, 47:07:0479001:1870.					

У ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, в выписке и ЕГРН (для которого обеспечен доступ):

15 Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) **47:07:0479001:1872**



# Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов

Межевой план в электронной форме не прошел форматно-логический контроль при загрузке в АИС ГКН.

**ОШИБКА**

- В состав zip-архива МП включены
- файлы с расширением \*.zip, \*.rar и т.д.
- Файлы приложения в формате JPG
- В папках не хватает файлов.
- Структура архива отличается от заявленной в плане

**ПОЧЕМУ НЕТ?**

**МП:** п. 19 Пр. 921

**ВЕРНО:**

В Пакет должен всегда входить XML-файл (текстовая часть) и один или несколько файлов PDF (графическая часть, приложения).

# Проверка заявки, поданной через портал Росреестра (ЗУ)

ОШИБКА

Тип изменений не соответствует разрешенному

ВЕРНО:

Для загрузки **межевого плана** в заявке должен быть выбран один из следующих типов изменений:

- Сведения о местоположении границ земельного участка,
- Сведения о частях объекта недвижимости,
- Образование (создание) части объекта недвижимости,
- Изменение части объекта недвижимости,
- Прекращение существования части объекта недвижимости

# Соответствие xml-схеме. Графическая часть

ОШИБКА

В разделе «Приложение» **отсутствует элемент «Name»** (ссылка на файл) или в разделе «Исходные данные» присутствует элемент «Name», но **отсутствует сама ссылка** или **файл** в пакете документов

ПОЧЕМУ НЕТ?

МП: Пр. 159 – Общие требования

ВЕРНО:

Разделы, относящиеся к графической части, Акт согласования, другие документы, подлежащие включению в состав Приложения, должны быть описаны в соответствующих элементах, ссылки на них указаны в атрибуте *Name*.

# Соответствие сведениям ЕГРН (ЗУ)

ОШИБКА

В сведениях кадастровом квартале земельного участка указаны:

- **Несуществующий КК**
- **Кадастровый квартал не соответствующий шаблону**

*Элемент: MP/Package/SpecifyParcel/ExistParcel/CadastralBlock*

В сведениях об образуемых земельных участках и их частях, в элементе «Кадастровые номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке» указаны:

- **помещения,**
- **земельные участки,**
- **архивные объекты ЕГРН**

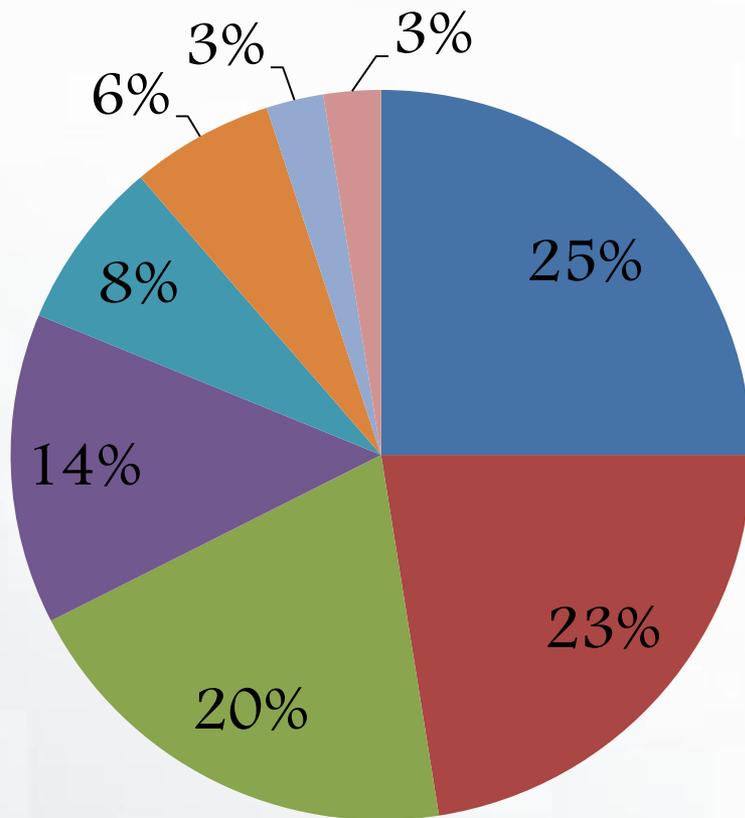
*Элемент: /ObjectRealty/InnerCadastralNumbers/CadastralNumber*

ВЕРНО:

**Межевой план составляется на основании сведений ЕГРН – выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана территории**

# Соответствие сведениям ЕГРН (ЗУ) Объект данного типа не найден в БД

## Неверно указаны:



- Кадастровый квартал ЗУ
- Кадастровые номера ОКС, расположенных на земельном участке
- Тип земельного участка (ЕЗ, землепользование, земельный участок)
- Контур ЗУ, в который вносят изменения
- Предыдущий кадастровый номер земельного участка
- Части ЗУ, в который вносят изменения
- Учетный номер зоны в сведениях о частях ЗУ
- Разное



Книги учета документов



Полученные обращения



Настройки параметров



Мониторинг и статистика

## Мониторинг и статистика



***Спасибо за  
внимание!***