

## **Типичные ошибки, допускаемые при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства**

*В филиале Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Челябинской области на постоянной основе проводится мониторинг ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами и работниками организаций технической инвентаризации при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства (технические планы).*

О результатах мониторинга за II квартал 2013 года рассказывает заместитель начальника отдела учета объектов капитального строительства Филиала **Олеся Красанкова**. В настоящее время о 30 % до 40 % ошибок при оформлении документов для проведения государственного кадастрового учета допускаются при формировании электронного вида технического плана (XML-файла).

**1. Ошибки, допускаемые при указании кадастрового номера объекта недвижимости.** При заполнении информации о кадастровом номере критичным является использование любого символа, не предусмотренного структурой кадастрового номера, недопустимо использовать вместо разделителя в виде двоеточия «:» любые другие символы, поскольку это не соответствует структуре кадастрового номера, утвержденной приказом Минэкономразвития России № 144 от 04.04.2011 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

**2. Нарушение формата представления технического плана в электронном виде.** Представление технического плана в виде набора файлов без упаковки файлов в один ZIP-архив, что нарушает требования приказа Росреестра № П/256 от 18.06.2012.

**3. Вид заявки не соответствует типу технического плана.** Несоответствие кода, указанного в XML-файле, содержимому, а также виду заявления, например, заявление подается о постановке, технический план подготовлен в связи с постановкой на учет объекта, однако код (CodeType) в XML-файле указан для учёта изменений.

**4. Повторяющийся, одинаковый для нескольких XML-файлов технических планов, элемент GUID** (глобальный уникальный идентификатор

пакета). Недопустимо использование одинакового GUID для нескольких файлов технических планов. В случае, если GUID в XML-файле технического плана идентичен с ранее уже использовавшимся в каком-либо XML-файле технического плана, в АИС ГКН возникает ошибка форматно-логического контроля, XML-файл не загружается в АИС ГКН.

Во избежание отказов в осуществлении государственного учета по причинам, связанным с допущенными техническими ошибками, **рекомендуется** использовать программное обеспечение, например, XML Notepad 2007, WMHelp XML Pad, являющееся бесплатным продуктом. Проверить структуру XML-файла можно с помощью программного обеспечения, размещенного на странице Филиала, на подсайте Управления Росреестра по Челябинской области (раздел Кадастровый учет – О ФГБУ "ФКП Росреестра" – Кадастровым инженерам – Справочная информация).

Кроме того, в целях снижения количества принимаемых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, а также организации взаимодействия с кадастровыми инженерами, Филиалом организовано автоматическое формирование перечня поступивших заявлений, по которым технические планы в электронном виде не прошли форматно-логический контроль (ФЛК). Указанный перечень ежедневно размещается на странице Филиала, на подсайте Управления Росреестра по Челябинской области (раздел Кадастровый учет – О ФГБУ "ФКП Росреестра" – Кадастровым инженерам – Рабочий порядок). К тому же для кадастровых инженеров размещается информация о часто встречающихся ошибках ФЛК с указанием возможных причин возникновения таких ошибок и способов их исправления (раздел Кадастровый учет – О ФГБУ "ФКП Росреестра" – Кадастровым инженерам – Типичные ошибки).

### **Ошибки, допускаемые при подготовке бумажного вида**

#### **технического плана:**

1. В разделе «Исходные данные», в графе «3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого было образовано помещение» технического плана помещения, указывается кадастровый номер здания, в составе которого образовано помещение (недопустимо указание кадастрового номера здания в графе 3 раздела «Исходные данные» технического плана помещения, так как, в данном случае,

здание – это «родительский» объект для образуемого помещения, в связи с чем, здание не может являться преобразуемым объектом и, следовательно, кадастровый номер здания не должен указываться в техническом плане в качестве кадастрового номера преобразуемого объекта).

2. Согласно ч.4 ст.25 № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости», на основании одного заявления о постановке на государственный кадастровый учет одновременно могут быть поставлены на учет здание и одно помещение, расположенное в таком здании.

На основании представленных XML-файлов технических планов для осуществления государственного кадастрового учета в Автоматизированную информационную систему Государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН) одновременно со сведениями о здании можно импортировать сведения только об одном помещении. Таким образом, если в здании находится несколько помещений, подлежащих государственному кадастровому учету, то сначала на основании одного заявления осуществляется кадастровый учет здания и одного помещения. Технический план необходимо подавать в орган кадастрового учета на каждый объект, подлежащий кадастровому учету: на здание; на помещение, расположенное в здании.

На каждое последующее помещение технический план формируется с указанием кадастрового номера родительского объекта (здания), после чего в орган кадастрового учета для постановки на кадастровый учет подается заявление и технический план на каждое здание.

3. При подготовке технических планов на основании деклараций (формы которых утверждены приказом Минэкономразвития РФ № 628 от 13.12.2010) на объекты недвижимости: гаражные боксы (гараж-помещение) и гаражные блоки (здание), допускаются ошибки в заполнении графы 7 «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости», а именно: ...в декларации на гаражный бокс в качестве правоустанавливающего документа необходимо указывать справку гаражно-строительного кооператива. Декларация заполняется правообладателем помещения. В декларации на гаражный блок в качестве правоустанавливающего документа необходимо указывать документы, свидетельствующие о наличии прав

гаражного кооператива на земельный участок, при этом Декларация заполняется председателем гаражного кооператива.

4. В техническом плане в графе 3 «Сведения об объекте недвижимости из которого было образовано помещение» раздела «Исходные данные» технического плана не указывается кадастровый номер, из которого образован объект недвижимости при разделе (например, квартиры... на комнаты) все кадастровые номера, либо комнат... при их объединении в квартиру.

5. Не включение в состав раздела «Исходные сведения» сведений о документах, на основании которых подготовлен технический план или документах, использованных при подготовке технического плана (кадастровая выписка о земельном участке, кадастровый план территории).

6. Представленный технический план и документ, на основании которого он составлен, содержат противоречивые сведения об объекте учета. Например, реквизит «Общая площадь» раздела «Характеристики здания» технического плана содержит сведения, отличающиеся от значения данного параметра в техническом паспорте здания, на основании которого подготовлен данный технический план.

При подготовке технических планов **рекомендуем** обратить внимание на заполнение графы «*Заключение кадастрового инженера*».

Формой кадастрового паспорта помещения, здания, утвержденной Приказом Минюста РФ № 32 от 18.02.2008, не предусмотрено отображение информации о площади части помещения, сформированного для предоставления в аренду, номеров на поэтажном плане комнат и других сведений. При этом в графе «Примечание» предусмотрено указывание информации, необходимой для целей государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества. Сведения о площади части помещения, сформированного для предоставления в аренду, номере комнат на поэтажном плане, являются таковыми.

**Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Челябинской области**