

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

23.12.2020 № 21756-270
на № И/1665 от 30.11.2020

О направлении информации

Директору Ассоциации
«Союз кадастровых инженеров»

Масловой Е.В.

mail@srokadastr.ru

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(согласно рассылке)

Уважаемая Евгения Викторовна!

Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) рассмотрено Ваше обращение от 02.12.2020 № 45169 о направлении рекомендаций по осуществлению кадастровых работ с учетом особенностей нового программного комплекса ФГИС ЕГРН.

В соответствии с п.8 ч.6 ст.30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является, в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно ч.3 ст.30 Закона № 221-ФЗ основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Вместе с тем, в целях снижения количества ошибок, Управление считает целесообразным довести информацию о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов.

Причины возврата документов без рассмотрения, ввиду не прохождения документов форматно-логического контроля (далее – ФЛК, п.1 ст.25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ («О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ):

- Проверка уникальности GUID представленного пакета документов.

Требования к форме и содержанию XML-схем межевых планов (далее – МП), технических планов (далее – ТП) и актов обследования (далее – АО) установлены Приказами Росреестра от 16.03.2017 № П/0115 (МП, далее – Приказ № П/0115), от 25.04.2019 № П/0163 (ТП, далее – Приказ № П/0163), от 30.09.2014 № П/456 (АО, далее – Приказ № П/456).

Согласно указанным Приказам глобальный уникальный идентификатор пакета (GUID) присваивается файлу каждый раз при передаче файла в орган регистрации прав (далее – ОРП). GUID основан на стандартных универсальных уникальных идентификаторах (UUID). GUID представляет собой строку, состоящую из 36 символов, сгруппированных в пять разделов и разделенных дефисами. Формат четкой последовательности: 8-4-4-4-12. Первая группа состоит из 8 символов, следующие 3 группы по 4 символа, и последняя группа 12

символов. Символы - в диапазоне от нуля до девяти (0 – 9), буквы латинского алфавита A, B, C, D, E, F верхнего и нижнего регистра (a-fA-F).

При повторной подаче документа в ОРП пакету необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения МП, ТП или АО не изменялись.

Одной из автоматических проверок ФГИС ЕГРН при загрузке документов является проверка уникальности GUID документа. Если указанный в пакете документов GUID уже был указан в ранее представленных в ОРП документах, ФЛК документов не может быть пройден, документы не будут загружены в ФГИС ЕГРН.

- Проверка наименования пакета документов.

Приказами №№ П0115, П/0163, П/456 установлены требования к наименованию пакетов МП, ТП, АО, корректность которых позволяет загрузить документы в ФГИС ЕГРН.

Наименование пакета МП должно иметь вид «GKUZU_*.zip», ТП – «GKUOKS_*.zip», АО - «act_*.zip».

ФЛК пакета не может быть проведен из-за отрицательного результата проверки наименования пакета.

Например:

при представлении в ОРП МП пакет поименован «GKUOKS_3cad3d06-173a-488f-9ff3-5b9237de002b.zip» (МП должен иметь вид «GKUZU_*.zip»);

при представлении АО пакет поименован «ACT_30000000-1611-0313-1600-420200000000.zip» (АО должен иметь вид «act_*.zip» («act» указывается строчными буквами).

- Проверка корректности указания координат земельных участков, являющихся объектом проведения кадастровых работ, а также смежных участков.

Раздел «SpatialElement» (элемента «EntitySpatial») предназначен для описания замкнутого контура границы. Перечень характерных точек замкнутого контура должен завершаться повторением начальной точки (координаты равны).

Так, координаты первой и последней точки у образуемых или уточняемых земельных участков (когда у смежного участка уточняется весь периметр) в элементах «SpelementUnit/Ordinate» должны совпадать (замыкание контура).

Согласно Приказу № П0115 при уточнении границ смежных участков (SpecifyRelatedParcel), в случае изменения части границы (от точки до точки), в том числе при добавлении (исключении) внутреннего контура («дырки») (ChangeBorder), необходимо учитывать следующее.

При изменении участка границы начальной и конечной точками такого участка границы должны быть точки, координаты которых либо не изменяют своего положения, либо его уточняют, при этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты (OldOrdinate) этих точек.

Уточняемый участок границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающихся существование точек, а так же сохраняющих свое положение точек: Новыми точками для контура уточняемой границы считаются любые точки, ранее не входившие в данный контур (заполняется элемент «NewOrdinate»), к существующим точкам относятся точки, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ (указываются в разделах «NewOrdinate» и «OldOrdinate»). У изменяющейся точки значения старой (OldOrdinate) и новой (NewOrdinate) координаты должны различаться. Если в уточняемом участке границы точка осталась неизменной, то значение новой координаты (NewOrdinate) должно быть равно значению старой координаты (OldOrdinate). Если точка прекращает существование, то для нее должно присутствовать значение старой координаты и

отсутствовать значение новой координаты. Координаты таких точек указываются в разделе «OldOrdinate».

Описание перечня точек должно содержать описание одного участка уточняемой границы.

Если у смежного участка уточняются несколько участков границы, элемент «SpecifyRelatedParcel» необходимо повторять для каждого такого участка границы. Последовательность точек должна соответствовать направлению обхода по часовой стрелке.

- Проверка существования в ЕГРН земельных участков, в пределах которых расположен объект капитального строительства (далее – ОКС).

Выявляются случаи некорректного указания структуры кадастрового номера, кадастрового номера снятого с учета объекта недвижимости, либо указания кадастрового номера объекта иного вида (указывается кадастровый номер ОКС).

Описание ошибки: Указанный земельный участок ХХ:ХХ:ХХХХХХХХ:ХХ отсутствует среди актуальных сведений ЕГРН.

Аналогичные ошибки выявляются в части указания иных связей объекта кадастровых работ с объектами недвижимости (ОКС, расположенные на образуемом/уточняемом участке, связь с родительским объектом и т.д.).

- не удалось определить систему координат для обрабатываемого объекта

Необходимо корректно заполнять в техническом плане элементы «CsCode» (Код системы координат), «Name» (Наименование системы координат), в межевом плане – «CsId» (Код системы координат), «Name» (Наименование системы координат).

Указание в xml-схеме кода системы координат является обязательным. Код системы координат состоит из кода субъекта и номера зоны, разделенных точкой, например 59.2. Код субъекта – это номер кадастрового округа, содержащийся в кадастровом номере квартала или объекта недвижимости. Номер зоны – это номер зоны картографической проекции, представляет собой цифру от 0 до 9. Узнать номер зоны можно запросив в ОРП кадастровый план территории, в пределах которой располагается объект недвижимости.

- Проверка соответствия количества исходных объектов недвижимости с указанным в документе способом образования объекта недвижимости.

Например: при указании в межевом плане способа образования участка «перераспределение» ("FormParcels Method="4"), в качестве исходных объектов указан только один земельный участок.

Описание ошибки: Должны обязательно присутствовать два или более элементов Package/FormParcels/NewParcel/PrevCadastralNumbers/CadastralNumber.

С учетом включенных в состав межевого плана документов, в данном случае в xml-схеме следовало указать метод с кодом «7» (Перераспределение с землями).

Способ образования «Выдел» (Method=1): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers = 1. Для всех одновременно образуемых участков значение этого элемента должно быть одинаковым.

Способ образования «Раздел» (Method=2): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers = 1. Для всех одновременно образуемых участков значение этого элемента должно быть одинаковым.

Способ образования «Раздел с измененным земельным участком» (Method=3): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers = 1. Для всех одновременно образуемых участков значение этого элемента должно быть одинаковым.

Способ образования «Перераспределение» (Method=4): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers >= 2.

Способ образования «Образование из земель» (Method=5): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers = 0 (т.е. элемент PrevCadastralNumbers должен отсутствовать).

Способ образования «Объединение» (Method=6): количество кадастровых номеров PrevCadastralNumbers >=2.

Способ образования «Перераспределение с землями» (Method=7), то кол-во кадастровых номеров PrevCadastralNumbers >=1.

Топонекорректность объектов недвижимости, препятствующая загрузке графики в ФГИС ЕГРН.

Автоматический пространственный анализ (проверка на топокорректность) проводится программным комплексом ФГИС ЕГРН в целях качественной загрузки в ЕГРН графических сведений об объекте недвижимости.

Проверка на топокорректность не может быть пройдена успешно, если неверно заполненные в МП, ТП сведения о координатах не обеспечивают считывание и контроль представленных данных.

Типичными ошибками в данном случае являются:

самопересечение полигона: необходимо откорректировать последовательность точек;

повторяющиеся точки: удалить повторяющиеся точки;

выход объекта за границы кадастрового округа (например, в ТП указано — 81.1, в соответствии с представленными координатами объект расположен в зоне 59.2): необходимо корректно указать в xml-схеме код и наименование системы координат;

несоответствие вида пространственного описания объекта и его типа контура: Например, в xml-файле ТП контур описан с указанием типа элемента «Точка», при этом элемент в контуре один. Элемент «Точка» используется для описания полигонов/полилиний, одновременно с этим полигон/полилиния не может состоять из одной точки. Если контуры сооружения представляют из себя окружности, то в описании должен содержаться также радиус;

некорректное заполнение атрибутов элементов «SpatialElement» (местоположение объекта кадастровых работ), «SpecifyRelatedParcel» (местоположение смежного участка), «Contours» (контура многоконтурного участка): соответствующие разделы необходимо заполнять согласно п. 4-7 Приказа № П/0115.

Иные особенности формирования xml-схем МП, ТП применительно к ФГИС ЕГРН:

- согласно общим требованиям к заполнению xml-схемы МП, ТП, АО, в xml - файл не должны включаться реквизиты, в которых отсутствуют данные;

- если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования, в атрибуте «Other» (раздел «ProvidingPassCadastralNumbers», сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ) указываются слова «земли общего пользования». При не заполнении атрибута «Other» или проставлении в нем прочерка, требование об указании в МП сведений о доступе участка с землям общего пользования не будет выполнено;

- при перераспределении нескольких земельных участков для каждого образуемого участка, в не зависимости от того какие именно участки являлись исходными, необходимо в разделе «PrevCadastralNumbers» указывать кадастровые номера всех исходных участков, участвующих в перераспределении (т.е. все

исходные участки должны быть указаны в исходниках для каждого образуемого участка);

- способ образования ОКС в xml-схеме ТП (элемент «Method») заполняется только в отношении ОКС, появившихся в результате преобразования другого объекта (раздел и др.). В иных случаях заполнять элемент Method не требуется;

- При расположении земельного участка в нескольких кадастровых кварталах, в элементе «CadastralBlocks» указывается нулевой квартал, в случае расположения ОКС в нескольких кадастровых кварталах, в элементе «CadastralBlocks» указываются все номера таких кадастровых кварталов.

Дополнительно сообщаем, что буферная зона чересполосицы, определенная программным комплексом ФГИС ЕГРН, составляет 5 м. По сложившейся практике Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю, на сегодняшний день допустимым расстоянием между участками считается чересполосица в 0,3 м. (например, тропа).

Просим довести настоящие разъяснения до членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных

Павлоградская Наталья Сергеевна,
(342) 205-95-69 (добавочный 1842)

