



РОСРЕЕСТР

Федеральная
кадастровая
палата

ЛЕКЦИЯ 28.03.2018



АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ГРАНИЦ: ОБЗОР ТЕКУЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, МЕТОДИЧЕСКИХ ПИСЕМ. ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ, НАПРАВЛЯЕМЫМ В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ В ПОРЯДКЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН, инфраструктуры пространственных данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области
Абаджев Н.З.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Статья 7. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - **кадастр недвижимости**);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, ... , границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, ... , а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - **реестр границ**);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Внесение в ЕГРН сведений в соответствии с 218-ФЗ

Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости)	Реестр границ
<p data-bbox="92 572 846 843"><u>Глава 3. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество</u></p> <p data-bbox="359 915 680 958">(Статьи 14 -31)</p> <p data-bbox="113 1029 927 1182">Отдельные особенности, некоторые случаи также в соответствии с главами 4 -6</p>	<p data-bbox="981 572 1773 843"><u>Глава 4. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия</u></p> <p data-bbox="1251 915 1561 958">(Статьи 32-34)</p>

Межведомственное информационное взаимодействие - ОСНОВНАЯ СХЕМА

- В орган регистрации прав направляется информация, содержащаяся в акте органа власти/органа местного самоуправления об установлении границ;
- Содержащая координаты границ;
- (В случае объекта землеустройства – с разработанной землеустроительной документацией, имеющей отметку о принятии в ГФД);
- Информация представлена в виде файла обмена, включающего XML файлы, созданные с использованием адекватных XML- схем;
- Документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) подготовившего и направившего их органа.



Акт органа власти/местного самоуправления об установлении границ охранной зоны



- Орган власти/местного самоуправления, уполномоченный на принятие решения об установлении такой зоны (границ такой зоны)



- Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны



Градостроительный кодекс РФ

Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

10.2. В случае, предусмотренном пунктом 13 части 3 настоящей статьи, обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию являются представленные заявителем текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны. При этом данное разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта.

(часть 10.2 введена Федеральным законом от 13.07.2015 N 252-ФЗ)

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие

13) подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны. Местоположение границ такой зоны должно быть согласовано с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об установлении такой зоны (границ такой зоны), за исключением случаев, если указанные органы являются органами, выдающими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Предоставление предусмотренных настоящим пунктом документов не требуется в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства и в результате указанной реконструкции местоположение границ ранее установленной охранной зоны не изменилось.

Протокол заседания Совета технологов ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.02.2018 № ПР/2018-007

Рекомендовать Филиалам следующее:

Поступившие в орган регистрации прав документы, содержащие сведения о зоне с особыми условиями использования территорий, от уполномоченных органов, выдавших разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, являются основанием для внесения сведений о такой зоне в ЕГРН, при условии соответствия поступивших документов требованиям к их формату в электронной форме, установленным частью 16 статьи 32 Закона о регистрации, при наличии в этих документах сведений о реквизитах правовых актов об установлении охранных зон.



Протокол заседания Совета технологов ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.02.2018 № ПР/2018-007

Поскольку документы, содержащие сведения об указанной охранной зоне, могут поступить в орган регистрации прав, как от органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на принятие решений об установлении такой зоны (границ такой зоны), так и от органа, уполномоченного на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, то при поступлении таких документов **следует обратить внимание на недопущение повторного внесения сведений о таких охранных зонах в ЕГРН.**

Межведомственное информационное взаимодействие - ОСНОВНАЯ СХЕМА

- В орган регистрации прав направляется информация, содержащаяся в акте органа власти/органа местного самоуправления об установлении границ;
- Содержащая координаты границ;
- (В случае объекта землеустройства – с разработанной землеустроительной документацией, имеющей отметку о принятии в ГФД);
- Информация представлена в виде файла обмена, включающего XML файлы, созданные с использованием адекватных XML- схем;
- Документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) подготовившего и направившего их органа.



**Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве",
статья 1**

2007	2017	2018
объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков;	объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон;	объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий;

**Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве",
статья 19**

2001 - 2018

Виды землеустроительной документации:

генеральная схема землеустройства территории РФ,

схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства МО,

схемы использования и охраны земель;

карты (планы) объектов землеустройства;

проекты внутрихозяйственного землеустройства;

проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель,

рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, ... и других негативных воздействий;

материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Межведомственное информационное взаимодействие - ОСНОВНАЯ СХЕМА

- В орган регистрации прав направляется информация, содержащаяся в акте органа власти/органа местного самоуправления об установлении границ;
- **Содержащая координаты границ;**
- (В случае объекта землеустройства – с разработанной землеустроительной документацией, имеющей отметку о принятии в ГФД);
- Информация представлена в виде файла обмена, включающего XML файлы, созданные с использованием адекватных XML- схем;
- Документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) подготовившего и направившего их органа.



Описание местоположения объектов Реестра границ

(в соответствии с Правилами,
утв. Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 N 1532)

31. Обязательным приложением к направляемым в орган регистрации прав документам, предусмотренным пунктами 3, 6 (в части установления, изменения границ территориальной зоны), 7, 15 настоящих Правил, является оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации карта (план) соответствующего объекта землеустройства.

Направляемая в орган регистрации прав карта (план) объекта землеустройства должна содержать информацию о ее передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

Обязательным приложением к документу (содержащимся в нем сведениям), направляемому в орган регистрации прав в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил, являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ таких зон.

32. Обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), предусмотренным пунктами 5, 14 (в части утверждения (изменения) границ территории объекта культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия), 16 - 19 настоящих Правил, является описание местоположения границ соответствующих территорий или зон, подготовленное в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О землеустройстве" для описания местоположения границ объекта землеустройства.

Описание местоположения границ объектов Реестра Границ

(в соответствии с Правилами,

<p>Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), береговые линии (границы водных объектов), лесничества, лесопарки</p>	<p>Особые экономические зоны, территории объекта культурного наследия , зоны охраны объектов культурного наследия, охотничьи угодья, игорные зоны, зоны территориального развития, территории опережающего социально-экономического развития</p>	<p>Объекты землеустройства, а, особо охраняемые природные территории</p>
<p>Подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ ЗОУИТ, перечень координат характерных точек границ таких ЗОУИТ</p>	<p>В порядке, предусмотренном ФЗ "О землеустройстве" для описания местоположения границ объекта землеустройства (с учетом Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утв. приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 N 267)</p>	<p>Карта (план) соответствующего объекта землеустройства</p>

Межведомственное информационное взаимодействие - ОСНОВНАЯ СХЕМА

- В орган регистрации прав направляется информация, содержащаяся в акте органа власти/органа местного самоуправления об установлении границ;
- Содержащая координаты границ;
- (В случае объекта землеустройства – с разработанной землеустроительной документацией, имеющей отметку о принятии в ГФД);
- Информация представлена в виде файла обмена, включающего XML файлы, созданные с использованием адекватных XML- схем;
- Документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) подготовившего и направившего их органа.



Актуальные XML-схемы

Границы населенных пунктов, муниципальных образований, между субъектами РФ	Границы территориальных зон	Границы ЗОУИТ, территорий объектов культурного наследия, особых экономических зон
<ul style="list-style-type: none">- MapPlan_v01- BoundToGKN_v03	<ul style="list-style-type: none">- MapPlan_v01- ZoneToGKN_v05	<ul style="list-style-type: none">- TerritoryToGKN_v01- ZoneToGKN_v05

Описание файла обмена

- ❑ Документ состоит из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив (далее – Пакет). Один Документ соответствует одному пакету.
- ❑ Пакет содержит XML-файл Документа и PDF-файлы образов прилагаемых документов. XML-файл Документа должен располагаться в корневом каталоге Пакета.
- ❑ Каждый файл XML и PDF должен быть подписан собственной электронной подписью.
- ❑ Файл электронной подписи должен размещаться в том же каталоге, что и подписываемый файл.
- ❑ Имя файла электронной подписи должно иметь вид:
<имя подписываемого файла>.sig



Межведомственное информационное взаимодействие - ОСНОВНАЯ СХЕМА

- В орган регистрации прав направляется информация, содержащаяся в акте органа власти/органа местного самоуправления об установлении границ;
- Содержащая координаты границ;
- (В случае объекта землеустройства – с разработанной землеустроительной документацией, имеющей отметку о принятии в ГФД);
- Информация представлена в виде файла обмена, включающего XML файлы, созданные с использованием адекватных XML- схем;
- **Документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) подготовившего и направившего их органа.**



Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"

- Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона
- 4. Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в [статье 29](#) настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).



Основные характерные ошибки

Ошибки структуры XML-файлов

Ошибки топологии при описании местоположения границ

Ошибки выбора варианта XML-схемы
(например, вариант XML-схемы для внесения сведений там, где требуется XML-схема для внесения изменений)

Ошибки неполноты комплекта документов (например, отсутствие акта органа власти, отсутствие доверенности)

Акт органа власти (ОМС) принят органом государственной власти или органом местного самоуправления, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений (актов)

Ошибки УКЭП

В отношении объектов землеустройства - отсутствие (некорректное указание) сведений о включении в ГФД – для границ населенных пунктов и территориальных зон стало неактуально с 11.01.2018 (507-ФЗ от 31.12.2017)



ОСНОВАНИЯ НАПРАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ О НЕВОЗМОЖНОСТИ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН (ч.2 ст.34 218-ФЗ)

Направивший орган власти не наделен полномочиями

В направленных документах отсутствует должное описание местоположения границ

Поступившие документы не соответствуют требованиям к формату таких документов в электронной форме, установленному в соответствии с [частью 16 статьи 32](#)

Границы лесничества, лесопарка, пересекают границы населенного пункта, терр. зоны,

Границы населенного пункта, пересекают границы ЗУ, МО, территориальной зоны

Границы территориальной зоны, пересекают границы ЗУ, населенного пункта, другой терр. зоны, лесничества, лесопарка

Поступившие документы не соответствуют требованиям к формату таких документов в электронной форме, установленному в соответствии с частью 16 статьи 32

Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2015 г. N 1532

"Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости"



ПРОСИМ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ:

При внесении сведений об ограничениях использования земельных участков (в случае внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ) необходимо кроме ссылки на нормативный документ приводить подробно весь перечень ограничений (Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 01.04.2015 №10-0853КЛ)



ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ РАЗДЕЛА СВЕДЕНИЙ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ ДЛЯ ЗОУИТ

Согласно п. 48 Постановления правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», в пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается:

- а)** осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);
- б)** производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;
- в)** производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;
- г)** устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;
- д)** устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями;



Итоги:

1. Рассмотрены документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений о границах объектов, вносимых в Реестр границ;
2. Рассмотрена схема межведомственного информационного взаимодействия ;
3. Рассмотрены вопросы включения документов в ГФД;
4. Рассмотрен порядок подписания документов УКЭП;
5. Рассмотрены актуальные XML-схемы документов;
6. Рассмотрен перечень причин направления уведомлений о невозможности внесения сведений в ЕГРН;
7. Проведен анализ основных типов ошибок.





РОСРЕЕСТР

Федеральная
кадастровая
палата

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



300002, г. Тула, ул.Комсомольская,
д.45



<http://kadastr.ru/>



filial@71.kadastr.ru

