

1. Информационное взаимодействие с ОМС. Типичные ошибки.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости (далее – Закон о кадастре), органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- 7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- 8) утратил силу с 1 января 2015 года. - Федеральный закон от 22.12.2014 N 447-ФЗ;
- 9) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 10) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение;
- 11) об утверждении проекта межевания территории;
- 12) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Также, согласно ч. 3.2 Закона о кадастре, оператор федеральной информационной адресной системы, осуществляющий ведение государственного адресного реестра, в течение не более чем пять рабочих дней со дня внесения в государственный адресный реестр сведений о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации направляет в орган кадастрового учета соответствующие сведения для внесения в государственный кадастр недвижимости.

Правилами направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в ГКН, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения ГКН, а также требования к формату таких документов в электронной форме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 (далее - Правила), определен порядок направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в ГКН, в том числе, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, перечень

и содержание документов, а также требования к формату таких документов в электронной форме.

Пунктом 21 Правил предусмотрено, что документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета при ведении ГКН, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных.

Приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» утверждены XML-схемы, используемые для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости.

Однако, XML-схема, используемая для формирования XML-документов, на изменение категории земель земельных участков не утверждена.

В соответствии с п. 22 Правил, в орган кадастрового учета представляются электронные образы соответствующих бумажных документов, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, до момента размещения на официальном сайте органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» схем, используемых для формирования документов в формате XML.

Таким образом, в случае отнесения земельного участка к определенной категории земель или перевода земельного участка из одной категории в другую, до утверждения соответствующих XML-схем, филиал считает возможным направлять в орган кадастрового учета электронные образы актов органа местного самоуправления, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые уполномочены заверять копии таких актов на бумажном носителе.

Подготовленные документы направляются в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия на электронную почту ipd-fgbu@mail.ru. По вопросам, возникающим в процессе информационного взаимодействия, можно связаться со специалистами отдела инфраструктуры пространственных данных и обеспечения информационного взаимодействия по телефону 8 (351) 7555612.

Информацию по обработке документов в порядке информационного взаимодействия можно узнать на сайте [to74.rosreestr.ru/Кадастровый учет/О ФГБУ "ФКП Росреестра"/Взаимодействие с органами власти и ОМС/Результаты рассмотрения XML –документов](http://to74.rosreestr.ru/Кадастровый_учет/О_ФГБУ_\).

В соответствии со ст. 15 Закона о кадастре, органы местного самоуправления по следующим муниципальным образованиям: Аргаяшский, Брединский, Красноармейский, Кыштымский, Южноуральский, Усть-Катавский, Трехгорный, Ашинский, Варненский, Верхнеуральский, Каслинский, Кусинский, Нязепетровский, Увельский, Уйский, Златоустовский, Магнитогорский, Миасский, Челябинский, Троицкий, Озерский,

направляют документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- об изменении вида разрешенного использования земельного участка
- об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую,
- о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение;
- о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации.

На сегодняшний день информационное взаимодействие по муниципальным образованиям: Аргаяшский, Брединский, Красноармейский, Кыштымский, Южноуральский, Усть-Катавский, Трехгорный, осуществляется без направления запросов в органы местного самоуправления об уточнении представленных данных, в соответствии с п. 20 «Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требования к формату таких документов в электронной форме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 (далее – Правила).

От муниципальных образований: Ашинский, Варненский, Верхнеуральский, Каслинский, Кусинский, Нязепетровский, Увельский, Уйский, Златоустовский, Миасский, Челябинский, поступают документы с несоответствием формы и содержания XML-документов, в связи с чем, в соответствии с п. 20 Правил, орган кадастрового учета систематически направляет запросы об уточнении представленных данных. Замечания по данным документам не устраняются.

По муниципальным образованиям Троицкий, Магнитогорский, Озерский ранее имелись замечания, в связи с чем направлялись запросы об уточнении представленных данных, в соответствии с п. 20 Правил. На сегодняшний день замечаниями являются грамматические ошибки.

При направлении документов от ОМС выявлены типичные ошибки:

- отсутствие ЭЦП (либо для XML, либо PDF);
- ненадлежащее лицо (пост от с/п, а заявитель в XML - мо);
- вид и тип объекта по классификатору неверно указан (путают здание с помещением, либо земельный участок с ОКСом);
- отсутствие привязки электронных образов документов;
- грамматические ошибки, в том числе, неверно указан кадастровый номер объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона о кадастре, обязательным приложением к документам, направляемым в орган кадастрового учета, в соответствии с п. 2 - 5 ч. 1 настоящей статьи является карта (план) объекта землеустройства, подготовленная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18 июня 2001 года N 78-ФЗ «О землеустройстве».

В соответствии с п. 19 Правил, представляемые документы должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона о кадастре, карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

Таким образом, каждый файл XML должен быть подписан собственной электронной подписью, а именно:

- представляемая в орган кадастрового учета карта (план) объекта землеустройства в электронном виде (MapPlan_*.xml) должна быть подписана двумя квалифицированными электронными подписями (исполнителя кадастровых работ; органа, подготовившего и направившего документы в орган кадастрового учета);

- представленный XML-файл (ZoneToGKN_*.xml, BoundToGKN_*.xml, в зависимости от объекта землеустройства) должен быть подписан органом, подготовившим и направившим документы в орган кадастрового учета.

В соответствии с п. 22 Правил, электронные образы соответствующих бумажных документов должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

2. Необходимые документы для внесения сведений о территориальных зонах

Согласно ст. 1 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», объекты землеустройства – территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территории.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, и иные виды территориальных зон).

Порядок (правила) описания местоположения объектов землеустройства установлен приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

При описании местоположения объекта землеустройства границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ГКН сведениями о таких земельных участках.

В результате описания местоположения границ объекта землеустройства составляется карта (план) объекта землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики и составляется с использованием сведений ГКН, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению».

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 15 Закона о кадастре, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений, в том числе, об утверждении правил землепользования и застройки.

Пунктом 21 Правил, предусмотрено, что документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета при ведении ГКН, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных.

Приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» утверждены XML-схемы, используемые для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с п. 19 Правил, представляемые документы должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона о кадастре, карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

Таким образом, каждый файл XML должен быть подписан собственной электронной подписью, а именно:

- представляемая в орган кадастрового учета карта (план) объекта землеустройства в электронном виде (MapPlan_*.xml) должна быть подписана двумя квалифицированными электронными подписями (исполнителя кадастровых работ; органа, подготовившего и направившего документы в орган кадастрового учета);

- представленный XML-файл (ZoneToGKN_*.xml) должен быть подписан органом, подготовившим и направившим документы в орган кадастрового учета.

В соответствии с п. 22 Правил, электронные образы соответствующих бумажных документов должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.