



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул., д. 92а, г. Екатеринбург, 620026  
тел.: (343) 229-53-33,  
E-mail: [fgu66@u66.rosreestr.ru](mailto:fgu66@u66.rosreestr.ru)

<http://www.rosreestr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

23 МАЙ 2016

№ 2.9-06/2016-4354@

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О предоставлении информации

Подразделение Ассоциации  
Саморегулируемой организации  
«Кадастровые инженеры»

Гладилину В.В.

Малышева ул., д. 5, каб. 905  
Екатеринбург г., 620014

E-mail: [vvg-d@mail.ru](mailto:vvg-d@mail.ru)

Уважаемый Вячеслав Валерьевич!

Направляю в Ваш адрес информацию о ряде ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов, актов обследования в форме электронных документов, представляемых в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области (далее – Филиал) для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости с соответствующими заявлениями, с приведением анализа соответствующих ошибок.

I. Ошибки, выявляемые автоматически при проверке электронной цифровой подписи (далее – ЭЦП) средствами автоматизированной информационной системы «Государственный кадастр недвижимости» (далее – АИС ГКН), а также в результате ручной проверки.

1) «...Цифровая подпись не верна... Ошибка проверки подписи.  
Неправильное значение хеша...»

Данная ошибка говорит о том, что файл ЭЦП не соответствует подписанному файлу (имеется расхождение в значениях контрольных сумм (<hash>

– эталонное значение хеш-суммы для данного файла)). Возможно, в подписанный файл после подписи были внесены изменения.

При наличии такой ошибки можно сделать вывод о том, что файл электронной подписи приложенного документа отсутствует. Соответственно, имеются основания для принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

2) «Несоответствие сведений о кадастровом инженерере в представленном XML-документе и в ЭЦП. Фамилия не соответствует данным в файле электронной подписи. Имя, Отчество не соответствуют данным в файле электронной подписи. Номер квалификационного аттестата не соответствует данным в файле электронной подписи».

При наличии данной ошибки может быть выявлено следующее:

- представленный с заявлением межевой план (технический план, акт обследования) подготовлен одним лицом, а заверен электронной подписью другого лица.

Соответственно, при выявлении такой ошибки имеются основания для принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре;

- при указании сведений о кадастровом инженерере в соответствующих элементах XML-схемы были допущены ошибки (например, указан неверный номер квалификационного аттестата кадастрового инженерера), либо указаны лишние пробелы.

3) В результате проверки ЭЦП приложенных документов выявлено, что истек срок действия сертификата.

Выявление данного факта является основанием для принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре.

II. Ошибки, выявляемые автоматически средствами АИС ГКН при загрузке представленных в Филиал межевых планов, технических планов, актов обследования в форме электронных документов (далее – электронные документы), в связи с чем представленные документы не обеспечивают считывание и контроль представленных данных.

Автоматическая проверка электронных документов при их загрузке в АИС ГКН проводится по нескольким параметрам, в том числе:

- проверка на соответствие XML-схеме;
- проверка на соответствие форматно-логическому контролю;
- проверка на соответствие сведениям государственного кадастра недвижимости.

1) Ошибки, связанные с нарушением требований к подготовке электронных документов в виде XML-документов, структуры актуальных XML-схем, используемых для подготовки электронных документов, утвержденных приказами Росреестра и размещенных на официальном сайте Росреестра (в результате проверки на соответствие XML-схеме, на соответствие форматно-логическому контролю).

Примеры ошибок загрузки электронных документов:

1.1) «Содержимое пакета представляет из себя всегда один XML файл, содержащий семантические сведения Технического плана, а также один или несколько файлов с расширениями PDF, JPG, содержащих графическую часть Технического план».

В приведенном примере ошибка связана с включением в состав ZIP-пакета технического плана файла в формате, отличном от установленных форматов файлов XML, PDF, JPG, подлежащих включению в состав ZIP-пакета (например, файл «Thumbs.db»).

1.2) «Приложенный файл с образом «\_\_\_\_\_» Отсутствует в архиве. Элемент:STD\_TP/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_».

Данная ошибка может быть связана с тем, что:

- в составе ZIP-пакета отсутствует файл с образом раздела графической части или документа приложения, путь к которому и (или) имя которого указано в соответствующем элементе XML-схемы;

- при указании в XML-схеме пути к файлу с образом, имени файла с образом допущена ошибка.

1.3) «Ошибка соответствия XML схеме: Элемент «TP» не объявлен. Строка: X Позиция: X».

Данная ошибка связана с тем, что имя ZIP-пакета и XML-файла соответствует одной версии XML-схемы (например, 3-й версии (действующей), используемой для подготовки технических планов), а сама XML-схема, включенная в ZIP-пакет, соответствует другой версии XML-схемы (например, 2-й версии (не действующей), используемой для подготовки технических планов).

1.4) «Ошибка соответствия XML схеме: Отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit». Строка: X Позиция: X;

Ошибка соответствия XML схеме:

Атрибут «Num\_Geopoint» не объявлен. Строка: X Позиция: X

Отсутствует обязательный атрибут «NumGeopoint». Строка: X Позиция: X».

В приведенном примере при анализе множественного значения ошибок в одном межевом плане выявлено следующее:

- «Отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit»: в элементе «ChangeBorder» («Изменение части границы (от точки до точки). В том числе добавление/исключение внутреннего контура (дырки)») отсутствует обязательный атрибут «TypeUnit» (Элементарный тип для части элемента);

- «Атрибут «Num\_Geopoint» не объявлен»; «Отсутствует обязательный атрибут «NumGeopoint»: в элементе «ChangeBorder» при описании существующих и новых точек содержится атрибут «Num\_Geopoint», не предусмотренный 5-й версией XML-схемы, используемой для подготовки межевого плана. В соответствии с утвержденной XML-схемой при описании существующих и новых (уточненных) точек должен содержаться обязательный атрибут «NumGeopoint» (Номер точки (межевой точки) – Обозначение характерной точки).

Необходимо отметить, что ошибка загрузки электронного документа, в тексте которой звучит информация о том, что элемент и (или) атрибут не объявлен, означает, что в XML-схему электронного документа включен элемент и (или) атрибут, не предусмотренный соответствующей версией XML-схемы (приказом Росреестра, утверждающим данную XML-схему).

1.5) «ФАЙЛ GKUOKS\_785A2AAC-17EA-499E-BE1B-79C3732409DC.xml Атрибут «Name» недействителен: значение «785A2AAC-17EA-499E-BE1B-79C3732409DC\Схема гео. построений\_page1.jpg» недействительно с зрения его типа данных «sName500PDF» — Сбой ограничения Pattern».

В приведенном примере ошибка связана с тем, что представленный технический план сооружения содержит раздел графической части «Схема расположения сооружения на земельном участке» в виде файла в формате jpg, тогда как в соответствии с 3-й версией XML-схемы файлы с образами разделов графической части, за исключением Планов, включаются в состав ZIP-пакета в формате PDF.

1.6) «Некорректное значение параметра «Назначение». Элемент: TP/Building/Package/NewBuildings/NewBuilding».

В приведенном примере ошибка загрузки технического плана здания связана с тем, что для подготовки представленного технического плана здания использована XML-схема, предусмотренная для постановки на государственный кадастровый учет зданий, не являющихся многоквартирными домами (элемент – «NewBuildings»), при этом в элементе «AssignmentBuilding» указан код назначения здания «204003000000», соответствующий назначению «многоквартирный дом»).

Для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем предусмотрен элемент XML-схемы технического плана здания – «NewApartHouse».

1.7) «Элемент «Organization» в пространстве имен «urn://x-artefacts-rosreestr-ru/incoming/inspection/1.0.1» имеет недопустимый дочерний элемент «INN» в пространстве имен «urn://x-artefacts-rosreestr-ru/incoming/inspection/1.0.1». Строка: XX Позиция: XX».

При анализе указанной ошибки было выявлено, что представленный акт обследования в виде электронного документа не соответствует XML-схеме, используемой для подготовки акта обследования, утвержденной приказом Росреестра от 30.09.2014 № П/456, а именно: в разделе «Сведения о заказчике кадастровых работ» (элемент «Client») в элементе «Organization» («Юридическое лицо») содержится дочерний элемент «INN», не предусмотренный утвержденной XML-схемой.

2) Ошибки, связанные с указанием сведений об объектах недвижимости, противоречащих сведениям государственного кадастра недвижимости, в результате проверки на соответствие сведениям государственного кадастра недвижимости (кадастровых номеров объектов недвижимости, номеров кадастровых кварталов, координат характерных точек местоположения земельного участка, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости и т.п.).

Примеры ошибок загрузки электронных документов:

2.1) «Земельный участок, кадастровый номер XX:XX:XXXXXXX:X. В БД отсутствует точка с координатами  $x = \langle \dots \rangle$   $y = \langle \dots \rangle$ ».

Данная ошибка может означать, что в отношении уточняемого земельного участка (представленный межевой план подготовлен для осуществления кадастрового учета изменений сведений о земельном участке) и (или) в отношении смежного земельного участка (представленный межевой план подготовлен для осуществления кадастрового учета изменений сведений о земельном участке или для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и в результате такой постановки уточняется местоположение границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки) в представленном межевом плане указана существующая характерная точка местоположения границы земельного участка со значением координат, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости (противоречат сведениям государственного кадастра недвижимости).

2.2) «Объект данного типа не найден в БД среди актуальных сведений...».

Данная ошибка возникает в связи с тем, что в межевом плане, техническом плане, акте обследования указан кадастровый номер объекта, сведения о котором отсутствуют в государственном кадастре недвижимости с учетом вида объекта недвижимости, предусмотренного для указания в определенном элементе соответствующей XML-схемы.

В том числе причинами могут являться:

- указан кадастровый номер объекта недвижимости, который фактически отсутствует в актуальных сведениях государственного кадастра недвижимости (при этом при указании кадастрового номера может быть допущена ошибка);

- указан кадастровый номер объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, но данный объект недвижимости не соответствует установленному типу данных (виду объекта недвижимости) для соответствующего элемента XML-схемы (например, в представленном межевом плане, в сведениях об объектах недвижимости, расположенных на соответствующем земельном участке, указан кадастровый номер помещения, тогда как в данном элементе должен быть указан кадастровый номер здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных в границах соответствующего земельного участка).

2.3) «Кадастровый номер «62:02:2401013» не соответствует шаблону.

Данная ошибка возникает в связи с указанием кадастровых номеров объектов недвижимости, номеров кадастровых кварталов, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости и при указании соответствующих сведений нарушена структура кадастрового номера, применимого для соответствующего региона, например:

- в межевом плане указан номер кадастрового квартала «62:02:2401013» – в единице кадастрового деления «кадастровый округ» допущена ошибка, Свердловской области соответствует номер кадастрового округа «66», а не «62»;

- в техническом плане указан кадастровый номер здания «66:01:01010001:XX» – в единице кадастрового деления «кадастровый квартал» допущена ошибка «66:01:01010001», верное значение – «66:01:0101001:XX».

2.4) «ФАЙЛ GKUOKS\_XXXX-XXXX-XXXX.xml. Проверка на соответствие сведениям ГКН: Помещение, КН ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:Х. Помещение не является комнатой».

В приведенном примере ошибка загрузки связана с тем, что представленный технический план подготовлен для кадастрового учета изменений сведений о помещении – квартире, при этом в элемент «ParentCadastralNumber» («Кадастровый (или ранее присвоенный) номер объекта недвижимости, в котором расположено помещение (или адрес (описание местоположения))») включен элемент «CadastralNumberFlat» («Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната»), и в данном элементе указан кадастровый номер квартиры, в отношении которой проводились кадастровые работы и подготовлен технический план.

Элемент «CadastralNumberFlat» подлежит заполнению в случае, если технический план подготовлен в отношении комнаты, расположенной в квартире, и, соответственно, в элементе «AssignmentType» («Вид жилого помещения») указан код «205002000000» – комната, соответственно, в элементе «CadastralNumberFlat» указывается кадастровый номер квартиры, в которой расположена данная комната.

Напоминаю, что в Филиале работает сервис предварительной проверки межевых и технических планов. Он позволяет проверить межевые и технические планы в форме электронных документов на обеспечение считывания и контроля представленных данных при их загрузке в АИС ГКН до момента представления данных документов в Филиал с соответствующим заявлением.

В целях сокращения количества решений о приостановлении осуществления кадастрового учета, об отказе в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета на основании документов, подготовленных кадастровыми инженерами, прошу Вас довести указанную информацию до сведений кадастровых инженеров, являющихся членами А СРО «Кадастровые инженеры», осуществляющих кадастровую деятельность на территории Свердловской области.

Дополнительно сообщаю, распоряжением Правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества



государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Дорожная карта). Одним из контрольных показателей успешной реализации Дорожной карты является увеличение доли государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, оказываемых через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в общем количестве государственных услуг. К концу 2016 г. данный показатель должен составлять не менее 60% от общего количества обращений, принятых на территории Свердловской области.

В рамках реализации Дорожной карты, в целях повышения качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также минимизации бумажного документооборота и перевода услуг в электронный вид, приказом Филиала от 14.05.2015 № П/74 с 01.06.2015 сокращен срок рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете, поданных в Филиал в электронном виде через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг. Такие заявления рассматриваются в срок не более семи рабочих дней с даты их поступления в Филиал.

Учитывая изложенное, в целях реализации Дорожной карты, рекомендую для постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости направлять в Филиал соответствующие заявления и необходимые в соответствии с Законом о кадастре документы кадастровыми инженерами без участия заявителей посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

Заместитель директора – главный технолог



И.А. Копытова