

**Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих
осуществлению государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав в отношении предприятий как
имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных в
пределах более одного кадастрового округа
(по результатам анализа решений о приостановлении
за III квартал 2021 года).**

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Положением «Об Управлении ведения ЕГРН», утвержденным приказом Росреестра от 05.10.2017 № П/0450, в центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлением ведения ЕГРН, далее - Управление) осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении предприятий как имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных на территории более одного кадастрового округа (далее – линейные сооружения).

Анализ причин принятия решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в отношении линейных сооружений, проведенный Управлением по итогам III квартала 2021 г., свидетельствует о том, что, в основном, они связаны, как и прежде, с нарушением положений Закона о регистрации, Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» (далее - Приказ № П/0163) .

Причины и основания приостановления (отказа) государственного кадастрового учета (в том числе в рамках осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)

<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры), не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>Нарушения, связанные с качеством подготовки технического плана. Наиболее часто нарушаются следующие пункты Требований.</p> <p>1. Пункт 21.</p> <p>Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме электронного документа содержат нарушения Требований, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в XML-схеме формата GKUOKS_.xml технического плана неправильно заполнен элемент «CadastralBlock» (для объектов недвижимости, учтенных в кадастровом округе «Общероссийский», части кадастрового номера, соответствующие номеру кадастрового округа, номеру кадастрового района, номеру кадастрового квартала - строго нули, разделенные двоеточиями 0:0:0:) (пункт 4.2. главы 4 «Общие требования к заполнению технического плана в формате XML» Приказа № П/0163); - отсутствует обязательный элемент «Contours», который заполняется в отношении каждой части линейного сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе (условной части линейного сооружения) (главы 5.3.2, 5.3.3 Приказа № П/0163)¹; - некорректно указан (выбран) код системы координат (элемент «CsCode»), а также неверно указано наименование системы координат (элемент «EntitySpatial Name»), в связи с чем контур линейного сооружения определяется на дежурной кадастровой карте вне пределов кадастровых округов, на территории которых оно фактически располагается;
---	--

¹ С 29.06.2021 вступил в силу Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, согласно пункту 32 которого в случае реконструкции, в том числе переноса части сооружения, являющегося линейным объектом, в связи с изъятием земельных участков, на которых оно ранее располагалось, для государственных или муниципальных нужд или сноса его части (участка) допускается указание списка координат характерных точек контура указанной части (участка) линейного объекта. В этой связи отмечаем, что если контур линейного сооружения установлен и сведения о координатах характерных точек контура такого сооружения содержатся в ЕГРН, до соответствующих изменений XML-схемы, используемой для подготовки технического плана сооружения в форме электронного документа, в техническом плане должны содержаться сведения обо всех координатах характерных точек контура линейного сооружения с учетом определенных координат контура реконструированного (перенесенного) участка.

- технический план линейного сооружения, состоящий из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив, представляется без уникального набора символов, соответствующего GUID, указанного в XML-файле (TP/@GUID). Данная ошибка (об отсутствии уникального набора символов, соответствующего GUID) также встречается при представлении Акта обследования (XML-схема, используемая для формирования XML-документа - акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в форме электронного документа, утверждена приказом Росреестра от 30.09.2014 № П/456 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документа, необходимого для снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества, в виде акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в форме электронного документа»).

Поскольку технические планы в силу вышеупомянутых причин невозможно загрузить в ЕГРН, установить из каких конструктивных элементов состоит контур линейного сооружения и, как следствие, оценить файл (файлы) Схемы расположения линейного сооружения на земельном участке (далее - Схема) на предмет соответствия отображения контуров специальными условными знаками, семантической части технического плана в рамках проведения экспертизы, предусмотренной статьей 29 Закона о регистрации, также не представляется возможным.

2. Пункт 43.

- сведения о местоположении линейного сооружения в техническом плане сформированы неверно (например, указан только один субъект Российской Федерации или не все населенные пункты), при том, что в отношении линейного сооружения должно быть указано наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение. В поле «Address», которое является обязательным элементом при заполнении XML-

документа технического плана, в отношении линейного сооружения, указываются субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, населенные пункты, на территории которых располагается такое сооружение. Дополнительная часть описания местоположения может быть указана в поле «Other» (в поле «Note» «Неформализованное описание» дополнительно вносится установленный адрес в точном соответствии с документом в случае, если адрес, присвоенный до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», невозможно полностью структурировать в соответствии с ФИАС (абзац пятый пункта 4.5 раздела 4 «Общие требования к заполнению технического плана в формате XML» Приказа № П/0163);

- элемент «CadastralRegion» не заполнен. В указанном элементе должны быть указаны все субъекты Российской Федерации, по которым проходит линейное сооружение;

- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки, в пределах которых расположено линейное сооружение) или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах земельных участков, на (-под, -над) которых (-ми) расположено линейное сооружение (сведения о земельных участках, в пределах которых располагается сооружение, указанных в техническом плане, в ЕГРН имеют статус «архивные») или указываются земельные участки, у которых в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах;

- в целях уточнения сведений о местоположении линейного сооружения, в отношении которого сведения о координатах характерных точек контуров такого линейного сооружения отсутствуют в ЕГРН, заполняется элемент «ExistContour» (данный элемент должен заполняться при наличии существующего (уточняемого, изменяемого) контура) или, напротив, при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контуров линейного сооружения в

целях учета изменений такого сооружения изменяемые контуры описаны как «NewContour Definition» (новый контур) (в такой ситуации к сведениям о местоположении линейного сооружения, подлежащим уточнению, дополнительно к существующим в ЕГРН контурам линейного сооружения добавляются новые контуры);

- в целях корректной загрузки XML-документа в случае подготовки технического плана для осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении линейного сооружения кадастровому инженеру необходимо при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура уточняемого линейного сооружения отображать сведения о координатах такого сооружения в элементе «NewContour» вместо «ExistContour» (глава 5.6.11 Приказа № П/0163);

- выявляются расхождения в сведениях о расположении линейного сооружения в кадастровом квартале и (или) в пределах земельных участков, указанных в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, а также его графической части (в пределах иного земельного участка или иного кадастрового квартала, согласно указанным в техническом плане координатам);

- в соответствии с координатами, представленными в XML-документе, условная часть линейного сооружения, расположенная в границах определенного кадастрового округа, выходит за его пределы, либо само линейное сооружение определяется за пределами округа «Общероссийский»;

- год завершения строительства указывается в поле «ExploitationChar YearUsed» вместо поля «ExploitationChar YearBuilt» (поле «ExploitationChar YearUsed» используется для обозначения года ввода в эксплуатацию по завершении строительства объекта недвижимости и указывается в соответствии с разрешением на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию);

	<p>Поскольку заполнение указанных элементов технического плана является обязательным, их неправильное заполнение препятствует осуществлению корректной загрузки технического плана в ЕГРН и его пространственного анализа.</p> <p>3. Пункт 20:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в разрешении на ввод в эксплуатацию отсутствуют сведения о протяженности линейного объекта. В такой ситуации государственным регистратором прав в орган, выдавший разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию направляется межведомственный запрос. В зависимости от наличия или отсутствия ответа органа, выдавшего разрешения, а также содержания такого ответа на межведомственный запрос органа регистрации прав учетно-регистрационные действия при наличии соответствующих оснований могут быть приостановлены в соответствии с пунктами 9, 10 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.²; - имеют место обращения за государственным кадастровым учетом изменений линейного сооружения, подвергшегося реконструкции, при отсутствии разрешительных документов, выданных в установленном порядке уполномоченным органом (Минстроем России). В этой связи обращается внимание заявителя на то, что законы субъектов Российской Федерации об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство, не распространяются на объекты капитального
--	--

² С 12 июля 2021 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» согласно которому:

- представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копий такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений;

- при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В этом случае несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

строительства, расположенные на территории двух и более субъектов Российской Федерации, части 17 статьи 51 ГрК. Случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, применительно к линейным сооружениям, приведены в Перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816;

- конфигурация линейного сооружения, отображенная в графической части технического плана (Схема), не соответствует документам, на основании которых подготовлен технический план (например, появляются ранее отсутствующие наземные конструктивные элементы). Данное замечание характерно для случаев обращения за государственным кадастровым учетом линейного сооружения в связи с изменением его характеристик, связанным с уточнением его местоположения в отсутствии документов, подтверждающих его реконструкцию (разрешения на ввод в эксплуатации объекта недвижимости) (используется, например, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013);

- сведения о характеристиках линейного сооружения указываются на основании декларации, безосновательно составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Декларация может быть использована при подготовке технического плана если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, за исключением единого недвижимого комплекса, не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, а также в отношении объектов недвижимости, созданных до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 48) (далее – ГрК) предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства. Исключение для линейных сооружений ГрК не установлено.

При этом:

- исполнительная документация, используемая при отсутствии возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов линейного сооружения, не подменяет собой проектную документацию (за исключением линейных объектов, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015. В этом случае в отличие от общих правил, установленных статьей 24 Закона о регистрации, исполнительная документация может применяться кадастровым инженером не только для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (земельных участках), но и для указания в техническом плане иных характеристик такого сооружения, в частности протяженности линейного сооружения);

- выписка из реестра федерального имущества также не является документом, на основании которого подготавливается технический план не является, такой документ носит информационно-учетный характер, подтверждающий факт внесения в реестр федерального имущества объектов недвижимости;

- законодательством Российской Федерации кадастровый инженер не наделен полномочиями по определению протяженности линейного сооружения;

- технический план на созданный объект недвижимости не может быть также подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (для целей получения которого технический план подготавливается) (часть 10.1 статьи 55 ГрК);

4. Пункт 12.

Отсутствует общая Схема. При этом обращаем внимание, что графическая часть технического плана оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость характерных точек сооружения. Схема должна быть

составлена таким образом, чтобы в поле её изображения отображался весь контур линейного сооружения (Схема должна быть также оформлена в соответствии с пунктами 56, 57 Требований).

5. Пункты 54-55.

- на Схеме не отображены границы земельных участков (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков в виде списка координат характерных точек; отображены только границы кадастровых кварталов);

- невозможно идентифицировать конкретные земельные участки (отсутствуют сведения о кадастровых кварталах, или, например, указываются только порядковые номера земельных участков).

6. Пункты 34, 52.

- в графической части технических планов не соблюдены требования по применению специальных условных знаков (согласно приложению к Требованиям) при отображении контура линейного сооружения на Схеме, чертеже контура объекта недвижимости (далее - Чертеж);

- графическая часть технических планов имеет расхождения с указанием признаков контуров линейного сооружения в XML-файле (в семантической части технического плана), в связи с чем невозможно сделать однозначный вывод о расположении линейного сооружения относительно поверхности земли;

Особо необходимо обратить внимание на воздушные линии электропередачи (далее - ВЛ), которые являются устройством, предназначенным для передачи или распределения электрической энергии по проводам, находящимся на открытом воздухе и прикрепленным с помощью траверс (кронштейнов), изоляторов и арматуры к опорам или другим сооружениям (мостам, путепроводам). ВЛ размещается на обособленных земельных участках, отнесенных в установленном порядке к землям промышленности и иного специального назначения или землям поселений и предназначенных для установки опор указанных линий (пункт 2 Правил определения размеров земельных

участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 № 486). Однако в отношении ВЛ представляются технические планы, описывающие такие сооружения как полностью надземные объекты. В этой связи необходимо отображать конструктивные наземные и надземные элементы ВЛ в семантической и графической частях технического плана.

7. Пункт 42.

В разделе «Характеристики сооружения» технического плана помимо новых значений характеристик объекта недвижимости (в случае подготовки технического плана в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости) заполняются строки в отношении характеристик, которые не изменяются, либо не заполняются строки данного раздела, которые должны содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 2, 3 пункта 43 Требований (всегда подлежат заполнению строки, содержащие сведения о виде объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, кадастровом номере объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости и о ранее присвоенном государственном учетном номере).

8. Пункт 17.

При одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), представляется несколько технических планов (на каждый образованный объект недвижимости). Однако в указанном случае технический план должен быть оформлен в виде одного XML-документа. При этом количество разделов «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера» (при необходимости), «Схема геодезических построений», «Схема», «Чертеж», должно

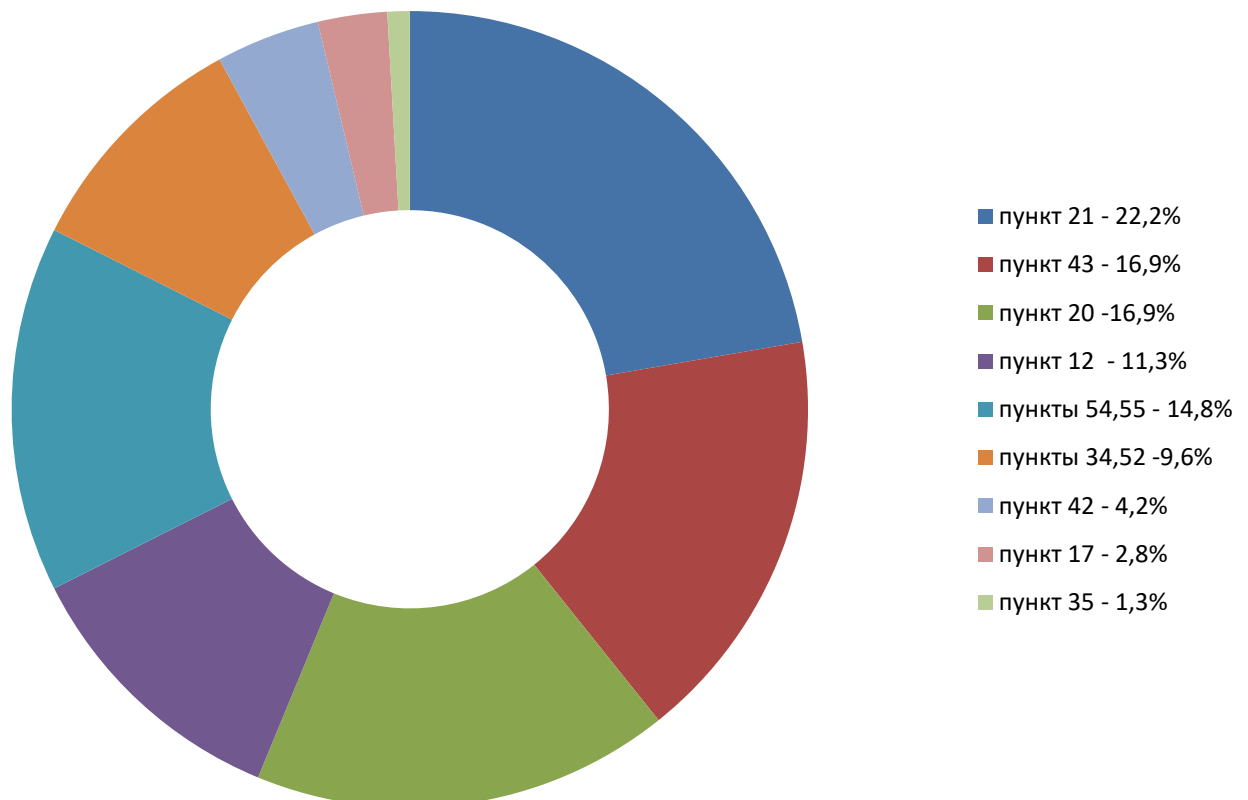
соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости. Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что главой 5.3.2 «Создание или образование сооружения (сооружений)» приложения к Приказу № П/0163 предусмотрено, что в элементе «PrevCadastralNumbers» указывается кадастровый номер объекта (объектов) недвижимости, из которого (которых) образовано сооружение.

9. Пункт 35.

В пространственном описании конструктивных элементов линейного сооружения в техническом плане содержатся сведения о нескольких контурах, имеющих одинаковое обозначение (порядковый номер) контура.

Ошибки при составлении технических планов (нарушенные пункты Требований), %



Причины и основания приостановления (отказа) государственной регистрации прав (в том числе в рамках осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)

<i>Основания для приостановления государственной регистрации прав</i>	<i>Описание причин, повлекших приостановление осуществления государственной регистрации прав</i>
<p>Не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры) (пункт 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>В целях осуществления регистрационных действий не представлены:</p> <p>подлинник доверенности, подтверждающей полномочия представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 статьи 15 Закона о регистрации, действовать от имени правообладателя по вопросам государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо документы, подтверждающие полномочия лиц, обратившихся за осуществлением учетно-регистрационных действий (последняя ситуация характерна для документов, поступивших в орган регистрации прав в форме электронных документов);</p> <p>заявление о государственной регистрации права в случае, когда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно (например, в связи с прекращением существования объекта недвижимости), либо заявление о государственном кадастровом учете (например, в случае необходимости государственной регистрации на предприятие как имущественный комплекс (далее - ПИК);</p> <p>государственная пошлина за государственную регистрацию права уплачена в ином размере, чем предусмотрено пунктом 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК) (характерно для случая регистрации ипотеки в отношении ПИК) либо при отсутствии подтверждающих состав и стоимость ПИК документов, установить размер государственной пошлины подлежащий оплате, не представляется возможным (согласно НК государственную регистрацию прав на ПИК уплачивается государственная пошлина в размере 0,1</p>

	<p>процента стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 60 000 рублей);</p> <p>правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы сооружения (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН) (требования к таким документам установлены частью 3 статьи 21 Закона о регистрации).</p>
<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>Документ в форме электронного образа документа подписан усиленной квалифицированной электронной подписью ненадлежащего лица (например, лицом, по доверенности представляющим документы для осуществления учетно-регистрационных действий) (согласно части 9 статьи 21 Закона о регистрации документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе).</p> <p>В представляемом в качестве документа-основания для постановки на государственный кадастровый учет разрешении на ввод объекта в эксплуатацию сведения о линейном сооружении с заявленными характеристиками отсутствуют (в соответствии с частью 11 статьи 55 ГрК в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, необходимом для осуществления учетно-регистрационных действий в силу части 1 статьи 40 Закона о регистрации, должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать</p>

	<p>установленным в соответствии с Законом о регистрации требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана);</p> <p>для государственной регистрации перехода прав на ПИК представляется договор купли-продажи без документов, которые должны к нему прилагаться в соответствии со ст. 560-561 ГК (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований), либо в правоустанавливающие документы включены сведения, например, лицензия на право пользования недрами, которые отсутствовали в составе ПИК на этапе его государственного кадастрового учета и регистрации прав.</p>
<p>Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>Из документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, не следует, что в результате создания линейного сооружения были проведены работы по его строительству (то есть достоверно определить, что объект, в отношении которого представлено соответствующее заявление, является объектом недвижимого имущества), либо из документов следует, что объект, в отношении которого представлено заявления, возводился в составе иного объекта капитального строительства.</p> <p>В частности, в отношении линейно-кабельных сооружений связи необходимо принимать во внимание особенности государственной регистрации прав, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.02.2005 № 68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи», в соответствии с которым линейно-кабельные сооружения связи, право на которые подлежит государственной регистрации, представляют собой:</p>

	<p>1) совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки: наличие функциональной и технологической взаимосвязанности; предназначение их для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи; наличие протяженности (длины);</p> <p>2) объект недвижимости, созданный или приспособленный для размещения кабеля связи, функционально и технологически не взаимосвязанный и не образующий единое целое с другими сооружениями связи.</p>
--	---

Кроме того, одним из оснований принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объектов недвижимости служит несоблюдение положений, установленных статьей 41 Закона о регистрации.

Градостроительный и иные нормативные правовые акты не регламентируют порядок раздела, преобразования иным способом объектов капитального строительства, в том числе правовые последствия таких действий (в отличие от порядка раздела земельных участков, в отношении которых, кроме того, установлены требования к образуемым земельным участкам);

исходя из положений части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», части 8 статьи 24 Закона о регистрации, кадастровый инженер самостоятельно определяет только местоположение здания, сооружения на земельном участке (контур), площадь здания, сооружения, площадь застройки сооружения. Иные характеристики объектов недвижимости, в том числе протяженность сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов (проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если такое разрешение было выдано до 13.07.2015, технического паспорта, выданного до 01.01.2013);

учитывая в том числе положения частей 1, 3 статьи 41 Закона о регистрации, в результате государственного кадастрового учета подтверждается существование того или иного объекта недвижимости с определенными характеристиками, но он не подменяет собой процедуры, предусмотренные

законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, ввод (приемка) его в эксплуатацию).

Принимая во внимание изложенное, «юридический» раздел линейного объекта – без реконструкции (строительства), ввода в эксплуатацию образованных в результате реконструкции (строительства) нескольких объектов недвижимости и постановки на государственный кадастровый учет «частей» объектов, представляющих собой самостоятельные объекты недвижимости, а также, соответственно, снятия с государственного кадастрового учета исходного объекта недвижимости (в связи с прекращением его существования) и государственной регистрации прекращения права на него, не может быть осуществлен.