

Теоретический курс по дисциплине  
«Регистрация объектов недвижимости»

Направление подготовки 21.04.02  
«Землеустройство и кадастры»,  
программа подготовки «Городской  
кадастр»

# Тема 1 История развития регистрации недвижимости в России

## 1.1 Зарождение современной регистрационной системы в России

Историки сходятся во мнении, что общей системы регистрации не только вещных, но и просто залоговых прав в Российском государстве до XVIII не было.

Прообраз Единого государственного реестра недвижимости начал формироваться с XVI века, когда впервые в России были предприняты попытки укрепления прав на недвижимость. С этой целью в XVI веке в период царствования Иоанна Грозного образуется Поместная изба, в ведении которой находилась в том числе регистрация изменений в сфере феодального землевладения (поместного, светского и церковного вотчинного). К XVI веку получило обязательный характер предписание предъявлять купчие в приказы. Подьячие записывали акты о продаже, дарении, мене в книги приказа, после чего приобретатель признавался собственником вотчины или поместья. В приказах, как в органах, обеспечивающих гарантии вещных прав, хранились дела о переходе земель, содержалась информация о составе имений и сделках с ними.

К XVII веку любая сделка по отчуждению недвижимости записывалась в приказах. Если объектом сделки являлась земля, то запись совершалась в Поместном приказе, если дом или двор - то в Земском приказе, а по городам - у воевод. По прошению приобретателя оформлялась отказная грамота, а иногда и вводная послушная грамота, которая обязывала крестьян повиноваться новому землевладельцу.

Полноценный государственный характер укреплению прав на недвижимость придал Петр I. С целью пресечения злоупотреблений в приказах со стороны подьячих он в 1719 году при Юстиц-коллегии создал «крепостную контору» (Палату крепостных дел), в которой совершалась запись крепостей на крестьян и земли. В 1721 году была учреждена Вотчинная коллегия – центральное правительственное учреждение, которое ведало делами, касавшимися землевладения и межевания совместно с крепостной конторой. Так было положено начало принципу публичности в вотчинных правоотношениях.

При Екатерине II функции регистрации залоговых прав перешли к губернским органам. Вместо Палаты крепостных дел совершение крепостных актов было возложено на гражданские палаты и уездные суды, при которых были организованы учреждения крепостных дел. Сюда же, в учреждения крепостных дел, приобретатели недвижимости должны были предъявлять также и акты для ввода во владение, призванные служить заменой справки, вводной, послушной и отказной грамот.

Со второй половины XIX века государственную регистрацию стали осуществлять нотариусы. При каждом окружном суде имелся нотариальный архив, им заведовал старший нотариус, состоявший на государственной службе.

В 1866 году было издано Положение о нотариальной части, в соответствии с которым акты на недвижимость (купчая крепость, закладная крепость и т.д.) должны быть совершены у младшего нотариуса и затем представлены на утверждение старшему нотариусу. Для совершения старшим нотариусом процедуры утверждения сделки ему в течение года должны были представить выписку из актов, в которую младший нотариус внес запись о совершении в нотариальной форме сделки с недвижимым имуществом. После уплаты пошлины и при отсутствии оснований для отказа старший нотариус утверждал представленную ему выписку, делал запись в крепостной книге и отметку в реестре крепостных дел. О содержании внесенной в книги записи старший нотариус обязан был сообщать земской или городской управе по месту нахождения недвижимости. На основании внесенной в крепостную книгу сделки старший нотариус выдавал сторонам выписку, которая являлась удостоверением права частных лиц на недвижимость.

При Александре III работа по совершенствованию системы регистрации велась в русле устранения недостатков «крепостного» (нотариального) порядка регистрации. Комиссия, работающая над составлением проекта Гражданского уложения, в 1892 году составила Вотчинный устав, который предусматривал введение института вотчинных книг, куда вносились записи о правах на недвижимость и сделках с ней при отчуждении недвижимости, ее залоге, при совершении сделок с недвижимым имуществом, требующих согласно закону совершения крепостного акта, при производстве межевания земли в порядке, установленном межевыми законами, и которые являлись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости. Запись вносилась на основании заявления собственника при удостоверении его прав на это имущество, предоставлении сведений об ограничениях и обременениях на него. Авторы проекта предусмотрели создание специальных учреждений – «Вотчинных установлений», в ведении которых сосредоточивалось все производство по

ведению вотчинных книг, внесение в них записей о правах на недвижимость и сделок с ней, а также совершение вотчинных актов.

С последующими изменениями политического и экономического уклада нашей страны государственная регистрация прав на недвижимость утратила необходимость. Земля и другие виды недвижимости были национализированы. Исчез сам термин «недвижимость», его сменило понятие «основные фонды». В обороте находилась только личная собственность. Ведущее место занимали проблемы учета и инвентаризации, которые зачастую относили к государственной регистрации. Однако учет государственной собственности носил ведомственный, объектный или территориальный характер, что исключало потребность в единой государственной системе учета и инвентаризации недвижимого имущества.

Исторический опыт России по укреплению прав на недвижимость оставался невостребованным до конца XX столетия, пока вновь не возникла необходимость в государственной регистрации прав на недвижимость, обусловленная возрождением института частного права и проведением экономических реформ в стране. Развитие рынка недвижимости способствовало созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, формирующей единое правовое поле для рынка недвижимости на всей территории Российской Федерации.

## **1.2 Современный этап развития государственной регистрации недвижимости**

В 1990-х годах отсутствовал единый акт о государственной регистрации прав на недвижимость и об учете объектов недвижимости. В то время правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество осуществлялось разрозненно - указами Президента Российской Федерации, а также актами субъектов Российской Федерации, которые самостоятельно определяли порядок государственной регистрации. В тот период функции государственной регистрации права в зависимости от вида недвижимости осуществляли разные органы - местные советы, потом местные администрации и БТИ, земельные комитеты. Эти органы могли осуществлять технический учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав.

В 1993 году с выходом Указа Президента Российской Федерации от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» была предпринята попытка создать единую систему регистрации и учета объектов недвижимости, однако из-за отсутствия федеральной законодательной базы и существующей разрозненности в местной практике объединение не состоялось.

С 1 января 1995 года вступила в силу часть первая ГК РФ, которым было установлено, что вещные права, их ограничения подлежат государственной регистрации и возникают с момента внесения соответствующей записи в реестр, если иной момент возникновения права не установлен законом. Таким образом, принцип «внесения» был закреплен в качестве основного начала российского регистрационного режима (статьи 8 и 131 ГК РФ). В то же время ГК РФ предусмотрел, что государственной

регистрации подлежат практически все сделки с недвижимым имуществом. С регистрацией договора в этом случае связывался момент его заключения. Статьей 131 ГК РФ предусматривалась необходимость принятия отдельного закона о государственной регистрации прав на недвижимость. Однако Закон № 122-ФЗ был принят спустя несколько лет и вступил в силу только 31 января 1998 года. Закон установил, что государственная регистрация права или сделки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - ЕГРП) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРП право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В период с 31 января 1998 года по 1 января 2000 года формируется система учреждений, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость.

При разработке Закона № 122-ФЗ обсуждался вопрос, на кого возложить функции по государственной регистрации прав. С учетом зарубежной практики предлагались суды, нотариат, Министерство юстиции Российской Федерации (далее - Минюст России). В итоге решили возложить эти функции на государственные органы - учреждения юстиции, создаваемые в регионах и подконтрольные Минюсту России. Такое компромиссное решение (формирование системы регистрации на уровне субъектов под контролем федерального органа) было обусловлено нежеланием регионов лишиться полномочий в этой сфере и невозможностью еще более затягивать принятие федерального закона. Учреждения юстиции непосредственно занимались государственной регистрацией, Минюст России

осуществлял нормативно-контрольные полномочия. Было принято решение о создании единого регистрационного округа на территории каждого субъекта Российской Федерации и соответственно одного учреждения юстиции с филиалами в муниципальных образованиях. При этом учреждение юстиции возглавлял главный государственный регистратор прав субъекта Российской Федерации, а филиалы - государственные регистраторы прав. Это было очень важным достижением, поскольку некоторые субъекты Российской Федерации предлагали образовывать несколько округов на территории одного региона, что существенно усложнило бы систему государственной регистрации.

Учреждения юстиции были образованы к 1 января 2000 года. На всей территории Российской Федерации был введен единый порядок осуществления государственной регистрации прав и сформирован Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

До 2008 года система учета недвижимости была отделена от системы государственной регистрации прав, обе системы развивались самостоятельно. Кроме того, в это время функционировали две автономные системы учета недвижимости - система государственного кадастрового учета земельных участков и система государственного технического учета зданий, помещений, сооружений. Государственный технический учет зданий, помещений, сооружений осуществлялся БТИ 3, земельные участки учитывались отдельно. Так сложилось исторически в связи с первоочередной необходимостью проведения инвентаризации земель в 1990-х годах и разграничения государственной собственности на землю.

С 11 июля 2000 года вступил в силу Федеральный закон от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», закрепивший основы единого кадастрового учета земельных участков. Полномочия по кадастровому учету земельных участков были возложены на Федеральную службу земельного кадастра (которая впоследствии неоднократно переименовывалась) и земельные кадастровые палаты. Было проведено кадастровое деление на кадастровые округа (по субъектам Российской Федерации).

В период с 2001 по 2008 год система государственной регистрации прав на недвижимость, а также системы учета земельных участков и объектов капитального строительства существуют отдельно и находятся в ведении различных органов (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (далее - Роснедвижимость) и подведомственные ей земельные кадастровые палаты, Ростехинвентаризация, территориальные БТИ).

Роснедвижимость осуществляла функции по ведению земельного кадастра. Технический учет зданий и сооружений исторически вела система БТИ, никак не связанная с системой учета земельных участков.

В период проведения административной реформы в 2004 году Указом Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 года № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» была образована Федеральная регистрационная служба (далее - Росрегистрация), заменившая систему учреждений юстиции. Росрегистрация начала работу с 1 января 2005 года. В ее ведении находилась государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

В тот период государственная регистрация прав и сделок имела довольно формальный характер. Документы проверялись регистратором на наличие формальных оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации. Полная правовая экспертиза сделки не проводилась. Кроме того, существовал огромный массив объектов недвижимости, не включенных в государственные реестры. Объекты недвижимости отчуждались отдельно от земельного участка под ними, границы которого зачастую не были определены. Все это в совокупности не позволяло защитить интересы добросовестного приобретателя недвижимости и обеспечить достоверность сведений реестра.

30 октября 2001 года вступил в силу Земельный кодекс Российской Федерации, который закрепил принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости, что послужило толчком к будущему объединению систем учета земельных участков и объектов капитального строительства. Одним из проявлений этого принципа стал запрет на отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения, если все они принадлежат одному лицу. В 2005 году, решая проблему о правах на земельный участок под многоквартирным домом, законодатель прямо установил, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 2008 по 2013 год происходит постепенное объединение систем учета недвижимости, формируется единый государственный кадастр недвижимости. Также происходит сближение ЕГРП и ГКН, закладываются основы принципа достоверности реестра, закрепленного впоследствии в статье 8.1 ГК РФ.



В 2008 году в рамках «второй» административной реформы на базе Росрегистрации была образована Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр). На Росреестр возложили полномочия по государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, часть из которых затем была делегирована Федеральной кадастровой палате.

С 1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который объединил системы учета зданий и земельных участков в одну систему. Закон о государственном земельном кадастре утратил свою силу с 1 марта 2008 года. Сначала до 1 января 2010, а потом до 1 января 2013 года был установлен переходный период, в течение которого осуществлялась постепенная передача архивов БТИ в Росреестр (подведомственную ему Федеральную кадастровую палату), а также постепенная передача функций по осуществлению кадастрового учета Федеральной кадастровой палате.

К 2013 году была создана объединенная система кадастрового учета объектов недвижимости. Сведения о кадастровом учете вносились в государственный кадастр недвижимости. С 1 января 2013 года работы по подготовке документов для кадастрового учета объектов недвижимости вместо БТИ стали осуществлять кадастровые инженеры (физические лица, имеющие соответствующий квалификационный аттестат). В этот период формируется профессиональное сообщество кадастровых инженеров, налаживается взаимодействие органов регистрации прав, органов кадастрового учета и кадастровых инженеров, развивается электронный документооборот. Подготовленные кадастровым инженером документы для кадастрового учета объектов недвижимости направляются кадастровым инженером самостоятельно в электронной форме в орган кадастрового учета. С 1 октября 2013 года предусмотрена возможность подачи заявления на государственную регистрацию в электронной форме через сайт портала государственных и муниципальных услуг или через сайт Росреестра. Это позволило сократить время приема документов, избежать очередей. С 1 октября 2013 года Закон № 122-ФЗ предусматривает, что сведения ЕГРП и ГКН являются одним информационным ресурсом.

Процесс объединения двух систем (кадастра и регистрации) начал достаточно активно развиваться с 2009 года, когда Министерством экономического развития Российской Федерации была разработана и утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (см. приказ Министерства экономического развития Российской Федерации). Здесь можно упомянуть, что во многих правовых системах существует единая система регистрации прав и кадастрового учета. В этом ключе интересен опыт Австрии, Швеции. В Германии базы данных регистрации и кадастра исторически существовали отдельно, однако постепенно идет процесс их сближения. При этом надо учитывать, что зарубежные кадастровые системы развивались в первую очередь исходя из необходимости кадастрового учета земли как основного объекта недвижимости, поэтому во многих кадастровых системах здания, строения, сооружения учитываются не отдельно, а в составе соответствующего земельного участка.



В 2013 году в рамках начавшей реформы гражданского законодательства были внесены существенные изменения в ГК РФ, оказавшие значительное влияние на дальнейшее развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость.

С 1 марта 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», который ввел в ГК РФ статью 8.1. Эта статья закрепила принципы государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению вне зависимости от того, права на какое именно имущество регистрируются (недвижимость, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и т. п.), - принципы проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В целях обеспечения достоверности реестра статьей 8.1 ГК РФ предусмотрена возможность внесения определенных публичных отметок в отношении зарегистрированного права (например о наличии возражений в отношении зарегистрированного права). Наличие подобных отметок предусматривает, например, законодательство Германии.

В этот период проводится линия отхода от «двойной» регистрации. Государственная регистрация сделок, по сути, дублировала регистрацию прав на недвижимость. По общему правилу, регистрации подлежат вещные права на недвижимость (ограничения прав, обременения недвижимости в соответствии с законом). Регистрация сделок сохранилась для отдельных видов договоров с целью придания им публичности (договор аренды недвижимости на срок от года, договор участия в долевом строительстве, договор безвозмездного пользования объектом культурного наследия).

В рамках дальнейшей реформы ГК РФ 1 июня 2015 года была уточнена статья 433 ГК РФ - договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации для третьих лиц, если иное не установлено законом. Законодатель отступил от ранее действовавшего правила о том, что отсутствие необходимой регистрации влечет незаключенность договора. Теперь стороны договора в отношениях между собой не вправе ссылаться на незаключенность договора при отсутствии его государственной регистрации. Таким образом, законодатель обозначил в виде цели регистрации сделки оглашение ее правовых последствий для третьих лиц.

В связи с этим интересна позиция Верховного Суда Российской Федерации. По мнению этого высшего судебного органа, обращение к реестру само по себе не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя недвижимости. Пока потенциальный покупатель не примет «разумных мер» для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения, он не может считаться добросовестным. Представляется, что при таком подходе цель принципа достоверности не достигается.

Постепенно усиливается роль нотариата при государственной регистрации недвижимости. С 2009 года нотариально удостоверенные документы о регистрации можно направить по почте. С 2013 года нотариус может подать документы о регистрации через электронный сервис. Правовая экспертиза нотариально удостоверенных документов не проводится. Для регистрационных действий с нотариальными документами установлены сокращенные сроки. Обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания в суде.

Недавно закон ввел обязательность нотариальной формы для отдельных сделок с недвижимостью. Следует сразу оговориться, что споры о целесообразности нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью не утихают до сих пор. В ходе разработки проекта изменений в ГК РФ звучали предложения о том, что нотариальная форма сделки должна быть обязательной для сделок с недвижимым имуществом, если хотя бы одной стороной такой сделки выступит гражданин. Однако в окончательную редакцию проекта изменений в ГК РФ (проект № 47538-6) это предложение не вошло. Действительно, полномочия нотариуса разъяснять сторонам сделки их права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность гражданина не могла быть использована ему во вред, выступают дополнительной гарантией для участников гражданского оборота и обеспечения достоверности реестра. Кроме того, нотариальная форма договора предоставляет дополнительные преимущества участникам оборота. Однако на другой чаше весов - необходимость обеспечения абсолютной прозрачности нотариального тарифа и механизма ответственности нотариуса.

С 2014 по 1 января 2017 года на основании Концепции Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» и принятого в 2015 году Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

### 1.3 Правовая основа государственной регистрации недвижимости

2017 год - важный этап развития российской системы государственной регистрации недвижимости. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости), который закрепил объединение двух систем (государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества) и предусмотрел создание Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) - свода достоверных сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и правообладателях.

Среди новелл Закона о государственной регистрации недвижимости можно упомянуть следующие:

1) ЕГРН ведется в электронной форме. Сведения ЕГРП и ГКН считаются сведениями ЕГРН, не требующими дополнительного подтверждения. Временный характер сведений ГКН сохраняется до момента регистрации права либо аренды для земельного участка, находящегося в публичной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока временные сведения исключаются из ЕГРН;

2) в ЕГРН появилась новая отметка. Если сделка совершена без необходимого согласия и при этом является оспоримой, а не ничтожной (например крупная сделка), то она регистрируется, а в реестр вносится отметка об отсутствии необходимого согласия. Таким образом, заинтересованное лицо будет считаться информированным о пороке сделки;

В статьях 42 и 54 Закона о государственной регистрации недвижимости предусматривается необходимость

нотариального удостоверения сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, сделок по отчуждению земельных долей).

3) определен правовой статус машино-мест, поставлена точка в дискуссии о природе машино-места, а также о способе его описания. С 1 января 2017 года машино-место может полноценно участвовать в гражданском обороте как самостоятельный объект недвижимости. Помимо рассматриваемого закона, соответствующие нормы появились в статье 130 ГК РФ. Машино-место может располагаться в здании или сооружении. Его границы определяются в проектной документации и закрепляются на месте, в том числе посредством нанесения на поверхность пола разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);

4) государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляются одним уполномоченным федеральным органом исполнительной власти - Росреестром и его территориальными органами. По ранее действовавшему законодательству полномочиями проверять законность оснований государственной регистрации, а также осуществлять государственную регистрацию прав наделялась Федеральная кадастровая палата. В настоящее время эти функции вправе осуществлять только непосредственно Росреестр. При этом Федеральная кадастровая палата может принимать представленные заявителем документы и выдавать документы после осуществления регистрационных процедур. По сути, полномочия палаты сводятся к полномочиям многофункциональных центров по предоставлению государственных и муниципальных услуг;

5) расширены полномочия государственного регистратора в части правовой экспертизы представленных документов на предмет выявления оснований для приостановления осуществления государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета. Статья 26 Закона о государственной регистрации недвижимости закрепила достаточно широкий круг таких оснований (всего 55 оснований). Они имеют как материально-правовой, так и технический, процедурный характер. В частности, регистратор проверяет сделку на предмет ее ничтожности. Пределы проверки документов определены в законе через выявление многочисленных оснований для приостановления, то есть достаточно широко. Такой подход закладывает фундамент для разносторонней проверки государственным регистратором предоставляемых документов и сведений;

6) введен принцип экстерриториальности регистрации права (место подачи заявления на регистрацию права не зависит от места нахождения объекта недвижимости);

7) развивается механизм межведомственного взаимодействия. Государственные органы предоставляют Росреестру имеющиеся у них сведения и документы. Росреестр вносит эти сведения в ЕГРН и уведомляет об этом правообладателя.

8) в некоторых случаях действует единая процедура государственной регистрации права и государственного кадастрового учета объекта - по одному общему заявлению, а именно:

- при создании объекта недвижимости, для которого не требуется разрешение на ввод в эксплуатацию;
- при образовании объекта недвижимости (в результате, например, разделения, объединения исходных объектов);
- при прекращении существования объекта недвижимости;
- при государственной регистрации ограничений и обременений.

В остальных случаях эти действия осуществляются отдельно. Например, если для кадастрового учета созданного объекта недвижимости требуется разрешение на ввод его в эксплуатацию, то уполномоченный на выдачу соответствующего разрешения орган направляет в Росреестр разрешение, заявление о кадастровом учете, иные необходимые документы. На основании указанного комплекта документов осуществляется постановка объекта на кадастровый учет, а затем правообладатель самостоятельно регистрирует свое право на объект недвижимости;

9) в законе прямо указано, что государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства осуществляется, даже если истек срок договора аренды земельного участка или договор безвозмездного пользования земельным участком, но соответствующий договор

действовал на момент ввода в эксплуатацию объекта недвижимости;

10) учет и регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании следующих документов:

- технический план таких объектов недвижимости;
- правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, подтверждающий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения без предоставления земельного участка или установления сервитута (например для подземных линейных сооружений, водопроводов и водоводов, линейных сооружений, канализации, для строительства которых не требуется разрешение на строительство).

## **Тема 2 Виды регистрационных систем**

Конкретные комбинации всевозможных приемов обеспечения полноты, формальной правильности (достоверности) и гласности правового положения объектов недвижимости разнятся от государства к государству, и вряд ли могут быть обнаружены два национальных законодательства, в которых эти приемы были бы полностью идентичными.

Тем не менее общий исторический ход зарождения и последующего целенаправленного развития различных типов организации заполнения поземельных реестров привел к тому, что любая из существующих регистрационных систем в своих принципиальных моментах может быть сведена к одному из трех основных исторически сложившихся типов: германскому, французскому или же англо-колониальному типу, возникшему в праве бывших английских колоний.

### **2.1 Англосаксонская регистрационная система**

Устоявшаяся англосаксонская регистрационная система включает в себя совокупность специализированных норм. Данная система отличается от аналогичных систем в иных государствах. Спецификой данной системы служит тот факт, что все земельные ресурсы государства находятся в собственности правящего монарха, а лица, которые фактически используют данные ресурсы, именуются держателями. Вследствие этого государственной регистрации в соответствии с англосаксонской системой законодательства подлежат только разновидности права держания недвижимости. Ввиду закрепления права собственности только за монархом, отсутствует потребность в законодательном регулировании института права собственности. Складывается такая ситуация, что принадлежащие земли



королеве Англии не могут быть зарегистрированы. Но при этом: в соответствии с последним законом в сфере регистрации земельных ресурсов королеве могут быть безвозмездно переданы земли, которые принадлежат ей на праве исключительной собственности, в право держания. Именно эти земли в последствие могут быть подвержены процедуре государственной регистрации.

В рассматриваемой системе права чётко дифференцированы понятия регистрируемой недвижимости и недвижимости, «вносимой в реестр». При этом под первой понимают такую недвижимость, сведения о которой заносятся в соответствующий реестр (property register) посредством отдельной записи и которая индивидуализирована конкретным идентификатором (индексным номером). Согласно законодательству Великобритании различают такие виды недвижимости и сделок с ней, подлежащих регистрации, как:

- переход от одного лица к другому «фиксированного» имущества (фригольда, а также арендного права длительностью к моменту регистрации более 7 лет);

- переход так называемого «legal estate», которое не зарегистрировано в реестре, посредством передачи собственником имущества, влекущей за собой его утрату положения благонадежного арендатора;

- переход недвижимости на безвозмездной основе путём мены, дарения или взыскания судом;

- переход недвижимости на безвозмездной основе, если оно было в держании дольше 3 месяцев;

- переход недвижимости в аренду на безвозмездной основе при условии, что передаваемое имущество не было зарегистрировано;

- переход недвижимости в аренду на безвозмездной основе на основании иных условий, установленных законодательно;

- установление ипотечных обязательств в отношении недвижимости на общих основаниях.

В отношении недвижимости, включаемой во вторую из рассматриваемых групп, права не регистрируются. Для неё в реестре фиксируются так называемые «второстепенные интересы», данные о них заносятся посредством отображения в реестре запретов или уведомлений, таким образом, они тоже подлежат охране. Такие интересы регистрируются в реестрах ограничений и собственников. Примером здесь может послужить случай, когда конкретное лицо регистрируется в качестве правообладателя на праве «legal estate». В зависимости от вида данного права это может быть или держатель недвижимости на пожизненной основе (strict settlement), или доверительный собственник (траст на землю). При этом потенциальный покупатель имущества в последствии будет уведомлен о наличии установленного в отношении него траста или strict settlement. Этому поспособствует наличие в реестре титула соответствующих сведений.

Необходимо заметить, что в Великобритании предусмотрен механизм защиты от противозаконных регистрационных действий в отношении объектов недвижимости. Одной из мер против таких действий является уведомление правообладателей имущества, которое не зарегистрировано в установленном порядке, о попытке иного лица зарегистрировать какое-либо право на такое имущество. Целью рассматриваемого механизма является защита законных прав на недвижимость. Кроме того, он имеет статус процессуального, то есть не гарантирует материального закрепления незарегистрированного права.

Правовая регистрационная система Великобритании базируется на определённых принципах. Законодательно закреплено 3 таких принципа, иные не рассматриваются, что объясняется стремлением законодателя ставить в приоритет именно права, закреплённые за владельцами и пользователями недвижимости, и не допускать закрепления принципов, противоречащих им. Итак, существуют следующие принципы англосаксонской регистрационной системы:

- зеркала;
- занавеса;
- гарантии от ущерба.

Первый из них (mirror principle) заключается в максимальном отображении текущего состояния фонда недвижимости страны в реестре прав на недвижимое имущество. Данный принцип является основополагающим в англосаксонской регистрационной системе, что закреплено законом. С целью соблюдения данного принципа в реестр заносятся только документально подтверждённые права. Кроме того, в рассматриваемом реестре регистрируются и обременения объектов недвижимости. В случаях, когда возникают наложения границ участков, то осуществляется межведомственное взаимодействие со службой картографии (Ordnance Survey). Тем не менее, существуют некоторые положения, ослабляющие полноценное функционирование принципа зеркальности. К таковым следует отнести Приложение 3 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество. Нормы указанного приложения предписывают

существование четырех категорий «преимущественных интересов» (overriding interests), которые обязывают лицо, независимо от того, зарегистрированы они или нет. К преимущественным интересам подобного рода относятся, в частности:

- право аренды по общему праву на срок не более семи лет (за исключением тех, которые подлежат обязательной первичной регистрации по разделу 4 Закона о регистрации);
- сервитуты по общему праву;
- фактическое владение недвижимостью (actual occupation) и некоторые другие.

При этом лицо, которое находится в фактическом владении, может выбирать между защитой своего права в качестве преобладающего интереса либо внести в реестр заявление о своем праве, обязывающее регистратора известить о попытке регистрации титула на указанное имущество. Однако, если лицо, имеющее преобладающий интерес, вносит в реестр заявление об извещении его в случае регистрации прав на тот объект, в отношении которого оно имеет интерес, то его право перестает иметь характер преобладающего интереса со всеми вытекающими последствиями. Из-за существования такого рода интересов можно говорить о неполном соблюдении принципа зеркальности реестра прав.

Принцип занавеса (curtain principle), заключается в том, что приобретатель недвижимости может целиком и полностью полагаться на реестр как на единственный полный и достоверный источник информации об интересующем его объекте. Существование этого принципа изначально вызвано желанием упростить положение покупателя и избежать необходимости связываться со всеми выгодоприобретателями траста, которых может быть достаточно много. Все отношения между доверительным собственником и выгодоприобретателем траста никак не связаны с покупателем и не влияют напрямую на его положение. Для получения чистого титула при регистрации от покупателя требуется только соблюсти требования Закона о собственности 1925 г., т.е. он находится за «занавесом», под защитой реестра, который отвечает за все сведения.

Принцип гарантированного возмещения ущерба (indemnity principle), или принцип застрахованности, состоит в том, что государство гарантирует возмещение материального ущерба лицам, пострадавшим от ошибок регистратора. Например, в случае если какое-либо обременение не было внесено в реестр, то согласно принципу зеркала покупатель не является связанным данным обязательством, но при этом невинное лицо, права которого были, таким образом, ущемлены, должно получить компенсацию от государства. Этому принципу уделяется более чем достаточно внимания: Закон о регистрации земель 2002 г. прямо указывает на неотвратимость компенсации. К тому же, Земельный реестр на своем официальном сайте подтверждает наличие страхового компенсационного фонда в размере более 1,3 миллиарда фунтов стерлингов. Это является наиболее полной гарантией существования принципа застрахованности.

Согласно Закону о регистрации земель 2002 г. лицо, приобретающее фригольд («свободное владение» земельного владения или держания наследственного или пожизненного) или определенные виды лизгольда (покупка недвижимости на правах аренды) на незарегистрированную землю, должно зарегистрировать свои права в земельном реестре ее Величества в течение двух месяцев с момента совершения сделки. Аналогичные требования предъявляются и к последующим сделкам с недвижимым имуществом. При первичной регистрации прежний собственник обязан представить в регистрирующий орган доказательства, подтверждающие его права на отчуждаемый объект, т.е. подтвердить законность своих прав. Центральное место в структуре регистрации занимает созданный еще в 1862 году Земельный реестр ее Величества (Her Majesty Land Register). Под юрисдикцию земельного реестра подпадает вся территория Англии и Уэльса. Королевский земельный реестр подчиняется министру юстиции (Lord Chancellor). Региональные офисы реестра действуют самостоятельно на основе закона, но юридически они подчинены главному регистратору и не зависят от местных администраций.

Система состоит из трех официальных реестров - Реестра недвижимости (Property Register), Реестра собственников (Proprietorship Register), Реестра ограничений (Charges Register). Реестр недвижимости включает в себя описание объекта согласно картографическому плану, а также его обременения. В реестре собственников указывает вид титула, имя и адрес собственника, а иногда еще и стоимость объекта согласно последнему по времени договору его передачи. Реестр ограничений перечисляет условия аренды, если таковая имеет место, и другие ограничения. Он не финансируется из государственного бюджета и существует самостоятельно за счет средств, получаемых в качестве сборов за регистрацию и выписки из реестра. С конца 1990 года реестр является открытым. После завершения процесса регистрации реестр становится единым законным свидетельством прав собственности.

## 2.2 Германская регистрационная модель

В германском праве особенностям совершения сделок с недвижимостью законодатель уделил чрезвычайное внимание.

По немецкому праву юридическая конструкция сделки с недвижимой вещью включает два договора: один договор имеет обязательстванно-правовой характер и предусматривает обязательство продавца передать недвижимую вещь, а также обязанность покупателя принять вещь и уплатить за нее покупную стоимость. В то же время первый договор сам по себе еще не влечет перехода права собственности на недвижимую вещь. Для этого требуется заключение договора вещного характера, целью которого является передача права собственности от покупателя продавцу. Вещный договор считается юридически независимым от первого договора, и таким образом пороки в обязательстванно-правовом соглашении сами по себе не влекут недействительности перехода вещного права на недвижимую вещь. Несмотря на кажущуюся избыточность эта юридическая конструкция позволяет защищать интересы добросовестных приобретателей недвижимого имущества.

По законодательству ФРГ никакое вещное право на недвижимое имущество не может возникнуть или прекратиться без занесения его в поземельную книгу. Должностное лицо в соответствующем суде проверяет полномочия лиц, ходатайствующих о записи в поземельной книге. Сделанная запись считается истинной до момента внесения в нее исправлений. В случае коллизии прав преимущество признается за правом, ранее занесенным в поземельную книгу.

Германская регистрационная модель исходит из того, что передача вещных прав на недвижимость происходит в результате сложного юридического состава, обязательными элементами которого являются договор, заключаемый сторонами, а также регистрация соответствующих прав в поземельной книге. При этом регистрация права по немецкому праву имеет решающее юридическое значение, поскольку оспаривание права на недвижимость возможно только через оспаривание регистрации права в поземельной книге. Этот принцип обусловил абсолютный характер доказательственной силы записи о праве, внесенной в поземельную книгу. Вместе с тем абсолютный характер доказательственной силы записи о праве на недвижимость распространяется только на нормальный гражданский оборот; в судебных процедурах запись в поземельной книге — это одно из доказательств существования права, которое оценивается судом наравне с иными доказательствами о праве на недвижимое имущество.

К германской системе регистрации прав на недвижимость примкнули некоторые государства постсоветского пространства, традиционно находящиеся под влиянием немецкого права. Так, государственный контроль оборота недвижимости в Латвии осуществляется в соответствии с Законом о земельных книгах путем регистрации земельных участков и прав на них в специальном реестре - Земельной книге. Полномочия по ведению Земельной книги возложены на районные суды Латвийской Республики. Земельная книга состоит из двух разделов - земельного и кадастрового. В кадастровом разделе Земельной книги отражаются фактические характеристики недвижимого имущества, а в земельном - правовой статус недвижимости, включая обременения в виде ипотеки, арендных прав, прав преимущественной покупки и проч. Аналогичным образом организовано законодательство о вещных правах на недвижимость в Эстонии.

## 2.3 Французская регистрационная система

Французская система регистрации основана на следующих принципах:

1. Предметом регистрации являются не вещные права, а правоустанавливающие документы.
2. Регистрация правоустанавливающих документов не является обязательной, за исключением документов о преимущественном праве и ипотеке (с обязательным указанием суммы и описанием объектов). Обязательной регистрации подлежат следующие акты и решения:
  - акты и решения, утверждающие переход или установление вещных прав на недвижимое имущество в случае смерти;
  - акты, определяющие договоры о временном запрете отчуждения объекта недвижимости или иных ограничениях права распоряжения этим объектом;
  - договоры аренды на срок более 12 лет;
  - заявления в суд о лишении прав на недвижимое имущество и акты (решения) о лишении прав;
  - протоколы, составленные в обязательном порядке кадастровыми службами (например, о строительстве или разрушении здания).

3. Для учета преимущественных прав и ипотеки законом устанавливается предельный возраст. Если запись не будет продлена до истечения крайнего срока, она становится недействительной на следующий день после истечения крайнего срока.

4. Учрежденный в 1955 году "главный земельный картотечный указатель", содержащий полное кадастровое описание индивидуализированного объекта технически аналогично основной книге центральноевропейской регистрационной системы.

Картотека включает в себя три категории карточек: собственники, здания и земельные участки. Каждая карточка владельца или здания содержит информацию из основного пакета документов. Карты земельных участков содержат список номеров земельных участков и ссылки на соответствующую строительную карту.

5. Соблюдение формальных процедур, проводимых в присутствии предварительная или одновременная регистрация свидетельства о правах администратора. Любое судебное вмешательство в совершение формальных регистрационных действий исключается. Процесс регистрации не контролирует действительность зарегистрированных актов, так что регистрация во Франции никогда не устанавливает права, а только подтверждает их.

6. Для регистрации прав на недвижимое имущество отсутствуют требования к форме договоров о передаче прав на недвижимое имущество. Исключением из Свободы договорных форм является покупка квартиры у профессиональных строительных подрядчиков. Поэтому во Франции, как и в англо-американской системе, необходимо исследовать полномочия прежних владельцев.

7. Регистрироваться могут только нотариально заверенные документы, что вынуждает стороны нести значительные расходы по оплате нотариальных услуг.

8. функции ведения трех реестров, которые ведутся в хронологическом порядке, возлагаются на организации, ведущие учет ипотеки (службы ипотечного хранения). ипотечные депозитарные услуги получают свой доход от регистрационных сборов и подлежат финансовому управлению.

9. Доступ к информации, включенной в реестр, ограничен. заинтересованные лица могут получать только выписки и копии из реестра.

К положительным моментам французской системы можно отнести регламентацию требований, установленных для регистрации при покупке квартиры у строительных подрядчиков, обязательное представление сведений об ограничениях (обременениях) имущественных прав (например, о запрете строительства), действующая регистрация ипотеки.

## **2.4 Система регистрации Торренса**

Данная система была разработана Робертом Торренсом. Ее внедрение произошло в конце 19 века в Канаде, Австралии, Новой Зеландии.

На сегодняшний день классическим примером системы регистрации Торренса является системы регистрации Торренса которая разработана в середине 20 века в Южной Австралии.

Основу системы Торренса составляет кадастровое дело, это обосновывается тем, что регистрация построена вокруг объекта недвижимости. В свою очередь кадастровое дело подразумевает в себе три раздела.

Первый раздел включает различные характеристики, а именно технические, юридические и экономические. Второй раздел характеризуется сведениями о владельце объекта недвижимости. А третий раздел состоит из различных обременений.

В 19 веке было важно добиться эффективной передачи земельного титула, что давало бы гарантию землепользователям. Поэтому для достижения основной цели была поставлена задача, которая заключалась во введении новой системы регистрации титулов. В свою очередь, титул определяется как право собственности на землю в течение строго определенного периода времени.

Австралия, Новая Зеландия, большая часть провинций Канады приняли и внедрили систему Торренса.

Некоторые принципы, разработанные Торренсом, имеют отклик и в настоящее время в новой системе, хотя они и имеют условные атрибуты прежней системы. Несмотря на то, что многие правила разнятся в разных странах, все равно регулирование в области землепользования в своей основе имеют одни и те же принципы.

Далее будут рассмотрены принципы системы Торренса, на которых все и основывается:

- принцип неоспоримости;

- принцип регистрации прав и обременений;
- принцип гарантий.

Остановимся и более детально, рассмотрим каждый из принципов и что они из себя представляют.

Первое место среди принципов системы Торренса занимает принцип неоспоримости. Он заключается в надежности титула для землевладельцев. То есть в чем заключается его действие? В том, что обладатель титула имеет полную и беспрекословную защиту от иска другой стороны на владение собственностью. Данный принцип обеспечивает неоспоримость титула, а именно он не сможет быть объявлен недействительным или же отменен, или аннулирован.

Не исключены из правил случаи, которые имеют статус «преимущественный права», но данные права, как показывает практика, не составляет большого труда определить.

Редкий характер имеют случаи обмана и мошенничества, но данные проблемы остаются насущными на сегодняшний момент. Для предотвращения аферистских действий был создан принцип гарантии, который будет раскрыт далее.

Записи в поземельной книге выступают основаниями для возникновения, изменения, а также прекращения вещных прав, то есть на основании материально-правового характера они не могут быть оспорены. Абсурдным, является факт ошибочной записи, которая не может быть исправлена по требованию пострадавшего лица, однако такое лицо имеет право подать иск на другое лицо за необоснованное обогащение за счет ошибки.

Естественно существуют исключения, которые говорят о том, что если запись была внесена в книгу на основании подложенных фальшивых документов, то такая запись в судебном порядке подлежит уничтожению.

Так же в системе Торренса рассмотрим принцип регистрации. В прошлое время обмена или передача прав на титул осуществлялась следующим образом. Происходил договор сторон, далее совершалась передача документов покупателю из рук руки. Огромным минусом такой сделки выступала возможная утеря соответствующих документов, так как они хранились у владельцев, а утеря влекла за собой и утерю самого титула.

Для того, чтобы решить данную проблему был разработан принцип регистрации. Так принципом подразумевалось содержание в себе функции хранения документации о передачах титулов. Теперь они были доступны любым лицам и хранились в государственном ведомстве.

Исключения имеются и в принципе регистрации. Можно было не регистрировать аренду, если она составляла срок менее трех лет.

Следующий принцип, это принцип гарантии. На случай если происходили функциональные ошибки в системе регистрации, такие как незаконное лишение титула лица, то данный принцип гарантировал покрытие нанесенного ему ущерба.

Рассмотрим следующий пример, чтобы понять суть принципа гарантии. Предполагалось, что если титул был получен аферистским путем.

Например, титул, полученный в результате мошенничества и подделки, может быть оспорен. Истинный владелец может восстановить его в случае, если он ранее был приобретён мошенником. Однако, если мошенник передаёт титул добросовестному покупателю, этот покупатель приобретает неоспоримый титул. Эта ситуация была бы невозможна в рамках общего права, так как документ, полученный в результате обмана или подделки, становится недействительным, аннулируется.

Этот разрыв в цепи владения недвижимостью означал, что ни лицо, совершившее обман, ни его правопреемники не могли приобрести неоспоримый титул. Однако в системе Торренса первоначальный владелец не может восстановить своих прав на владение недвижимостью или интереса в ней и получает компенсацию, тогда как право собственности на недвижимость (или интерес в ней) остаётся за добросовестным покупателем.

Система регистрации построена так, что ошибки при внесении записей в поземельную книгу почти полностью исключаются, так как производится тщательная проверка всех данных, лежащих в основе регистрационной записи. Для этого регистрационная служба обеспечена квалифицированными юристами, проверяющими чистоту титула. Кроме того, регистратор наделен широкими полномочиями: он может вызвать свидетелей под угрозой штрафа, вправе требовать от граждан принесения присяги и т.п.

Все граждане могут полагаться на реестр — его точность, надёжность и полноту информации. В случае, если лицо понесло потери или потерпело ущерб в связи с тем, что полностью полагалось на систему титульного реестра, оно имеет право на компенсацию от государства.



Принцип гарантии обеспечивается Гарантийным фондом, которым управляет государство. Этот фонд формируется за счёт части платы за регистрацию. Деньги этого фонда не могут быть использованы для иных целей.

Можно сформулировать четыре принципа, на которых основана система Торренса:

- информация о титуле является достоверной, актуальной (соответствует положению в настоящий момент), легкодоступной и недорогой для клиентов;
- титульный реестр содержит только те документы, которые относятся к данному участку — если документ не зарегистрирован, значит, он юридически не существует; реестр содержит только «документы о недвижимости», не засорён пометками или записями, которые не имеют отношения к титулу;
- установлена первоочерёдность возникновения прав (во избежание дорогостоящего процесса оспаривания);
- регистрация осуществляется в соответствии с чётко определёнными юридическими правилами и принципами справедливости и беспристрастности.

Другими словами, регистрация титула способствует передаче прав на недвижимость и в то же время упраздняет большинство юридических осложнений и рисков. О преимуществах системы свидетельствуют быстрота регистрации, надёжность, простота, доверие к ней, низкая стоимость. Система обеспечивает надёжную правовую базу для покупателей, продавцов и кредиторов.

Проверка всех данных при первичной записи может занимать от одного месяца до трех лет (в случае отсутствия каких-либо ранее внесенных записей по данному участку). Проверки не требуется, если земельный участок приобретается у государства. После всесторонней проверки все данные заносятся в поземельную книгу, и составляется специальное удостоверение — свидетельство о правовом титуле (сертификат права — Certificate of Title), которое является подтверждением прав приобретателя. Правообладателю выдается дубликат сертификата права. Оригинал в качестве самостоятельного листа помещается в поземельную книгу. Таким образом, правовой статус может быть установлен в результате изучения документов регистрационной системы без проведения дополнительного исследования прежних титулов.

Последующие сделки совершаются достаточно быстро и легко. При продаже земельного участка продавец возвращает в регистрационную службу дубликат сертификата права, имеющийся в деле оригинал изымается, а на его место помещается новый сертификат, выписанный на имя покупателя. В связи с этим снижаются затраты на регистрацию, так как в соответствии с англо-американской системой регистрации требуются значительные затраты не только на юридические консультации, но и на исследование титулов.

В системе Торренса поземельная книга обладает полной публичной достоверностью, гарантированной государством, и полной открытостью для ознакомления.

Достоинства системы Торренса были замечены в России практически сразу после её появления, однако слом российской правовой системы при свержении Временного правительства и разгоне Учредительного собрания сделал все идеи российских имперских правоведов достоянием истории.

Действующую ныне систему учёта и регистрации прав на недвижимое имущество в России нельзя назвать полноценной системой Торренса или кадастровой системой, хотя некоторые её элементы и соответствуют принципам титула Торренса.

## **2.5 Принципы, лежащие в основе российской регистрационной системы**

Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вступил в силу 1 марта 2013 года и внес в Гражданский кодекс РФ статью 8.1. Так, в п. 1 этой статьи закреплены принципы государственной регистрации прав на имущество уполномоченным органом, подлежащие применению независимо от того является объектом регистрации (недвижимость, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и др.) на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

Необходимость соблюдения этих принципов еще в 2001 году была отмечена Конституционным судом РФ, который определил, что государственная регистрация прав на имущество должна предоставлять гарантии надлежащего исполнения сторонами всех обязательств, защищать добросовестных участников правоотношений и способствовать консолидации и стабильности гражданского оборота в целом.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на основе принципов:

- единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации;
- достоверности данных;
- доступности данных.

Закон юридически закрепил слияние двух систем: регистрация прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимого имущества.

Среди новелл Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отметить введение принципа экстерриториальности регистрации прав (по месту подачи заявления на регистрацию права не зависит от места нахождения объекта недвижимости).

Таким образом, принципы государственной регистрации недвижимости, изложенные в Гражданском кодексе Российской Федерации, и принципы, изложенные в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» не полностью совпадают, за исключением принципа надежности. Конституцией РФ в отношении исследуемой области — государственной регистрации недвижимости, устанавливаются три группы положений: правила, регулирующие принципы реализации права на недвижимое имущество; положения, устанавливающие основы государства, которые разграничивают сферу ответственности органов местного самоуправления и органов государственной власти; порядок реализации федеральных законов в области регистрации прав на недвижимое имущество.

Принципы государственной регистрации, предусмотренные законом № 218-ФЗ, неоднократно обсуждались как в научной доктрине, так и в судебной практике. Принципы, предусмотренные законом № 218-ФЗ, указаны как непосредственно в положениях самого закона, так и в подзаконных актах. В частности, принцип доступности (публичности) информации реализуется в положениях статьи 7 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», закрепляющей доступность информации, за исключением случаев, установленных законом, а также статьи 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующей порядок предоставления информации, содержащейся в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН). В свою очередь, принцип достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, конкретизирован в ст. 26 и 35 Закона № 218-ФЗ, определяющих основания и сроки приостановления государственной кадастровой регистрации и государственной регистрации прав, а также правила внесения в ЕГРН записей возражений против зарегистрированного права на недвижимое имущество.

## **Тема 3 Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)**

### **3.1 Состав ЕГРН**

*Единый государственный реестр недвижимости* является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с ФЗ-218 недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с ФЗ-218 сведений.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке



Единый государственный реестр недвижимости 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 публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными.

### 3.2 Характеристики объекта недвижимости в ЕГРН

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.



В кадастр недвижимости вносятся следующие **основные сведения об объекте недвижимости**:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- 3) описание местоположения объекта недвижимости;
- 4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с ФЗ-218, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- 5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости (далее - исходный объект недвижимости) образован новый объект недвижимости (далее - образованный объект недвижимости);
- 6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- 7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;
- 8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;
- 9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

15) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

16) сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

17) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

19) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее - помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение;

20) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;

21) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

22) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости;

23) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;

24) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

25) кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости;

26) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

В кадастр недвижимости вносятся следующие **дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:**

1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств;



7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;

8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание;

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

12) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

13) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

14) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс;

15) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;

16) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

17) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;

18) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

19) условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;

20) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в предусмотренном частью 5 статьи 43 ФЗ-218;

21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);

22) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- 23) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" на распоряжение таким земельным участком;
- 24) сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка.

### 3.3 Реестр прав на недвижимость

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ № 218, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

***В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:***

- 1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- 2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- 4) вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
- 5) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 6) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- 7) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие ***дополнительные сведения***:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее (далее - предшествующий правообладатель), о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (далее - записи об отметках в реестре прав на недвижимость);
- сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;
- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;
- сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;

- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»;
- сведения о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;
- иные сведения в случаях, предусмотренных федеральным законом.

### 3.4 Реестр границ

***В реестр границ вносятся*** следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях:

1) индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);

2) описание местоположения границ таких зон (границ территорий (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков) и территорий;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений или указания на положения нормативных правовых актов, на основании которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в случае, если такими нормативными правовыми актами не предусмотрено принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий;

5) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;

6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями использования территорий (подзон), территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий);

7) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;

8) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положения об особо охраняемой природной территории или о внесении изменений в них;

9) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;

10) срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно;

11) сведения о том, что объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию (в случае, если такая зона установлена или изменена в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства).

*В реестр границ вносятся следующие сведения об административно-территориальном делении:*

1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;

2) реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;

3) описание местоположения границ муниципальных образований;

4) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;

5) описание местоположения границ населенных пунктов;

6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

В реестр границ вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации:

1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;

2) реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;

3) реквизиты документов об изменении, уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, которые произведены при проверке прохождения Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации.

В реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:

1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории;

4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

5. В реестр границ вносятся следующие сведения о береговых линиях (границах водных объектов):

1) тип (в соответствии с частью 2 статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации) и наименование (при наличии) поверхностного водного объекта;

2) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта).

В реестр границ вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:

1) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ публичного сервитута;

3) цель установления публичного сервитута;

4) срок публичного сервитута;

5) обладатель публичного сервитута, почтовый адрес и адрес электронной почты для связи с ним в случае, если публичный сервитут установлен для целей, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации;

6) наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута, и источники официального опубликования такого решения.

7. Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ по истечении его срока или в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута.

### 3.5 Реестровые дела и кадастровые карты

**Реестровые дела представляют собой** совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения, установленные ФЗ-218.

Реестровые дела ведутся в электронной форме (за исключением отдельных случаев).

Заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа. Электронные документы, электронные образы документа, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, представленный заявителем.

Реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

**Кадастровые карты представляют собой** составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

- 1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- 2) дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме.

## Тема 4 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество

### 4.1 Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных ФЗ-218 случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном ФЗ-218.

**Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:**

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном



федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (карта-план территории);

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

***Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:***

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 ФЗ-218;

2) образованием объекта недвижимости;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации;

***Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета*** осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с:

1) возникновением права на созданный объект недвижимости;;

2) возникновением права на образованный земельный участок в случаях;;

3) прекращением прав на объект недвижимости;

4) переходом права на объект недвижимости;

5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

***Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется:***

1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 ФЗ-218;

2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

6) в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с частью 14 статьи 41 ФЗ-218;

10) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

## **4.2 Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

***При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно*** осуществляются по заявлению:

1) собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые ими на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс; органа государственной власти или органа местного самоуправления, указанных в части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

2) лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный Федеральным законом от 19 июля 2011 года N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;

3) собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;

4) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4.1) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в

Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

4.2) органа государственной власти или органа местного самоуправления - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения;

6) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

7) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

***При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав*** такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

1) представленному уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном статьей 19 ФЗ-218, - при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2.1) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;

2.2) органа государственной власти или органа местного самоуправления - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;

3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с

образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

**Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета** осуществляется по заявлению:

1) лица, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости) или прекращается, - при государственной регистрации возникновения или прекращения соответствующего права;

2) правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено ФЗ-218;

3) сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено ФЗ-218;

4) правообладателя объекта недвижимости - при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" либо возникшего в силу федерального закона;

5) нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки;

6) иного лица в установленных ФЗ-218 случаях.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости

Сроки государственной регистрации права и кадастрового учета представлены в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Сроки государственной регистрации права и кадастрового учета

№ п/п	Срок регистрации№	Примечание
1	семь рабочих дней	с даты приема Росреестром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
2	девять рабочих дней	с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (многофункциональный центр) заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
3	пять рабочих дней	с даты приема Росреестром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов
4	пятнадцать рабочих дней	в случае осуществления государственного кадастрового учета и внесения сведений на основании подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ карты-плана территории
5	семь рабочих дней	с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов
6	десять рабочих дней	с даты приема Росреестром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

7	двенадцать рабочих дней	с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
8	пять рабочих дней	с даты поступления в Росреестр вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав
9	три рабочих дня	с даты поступления в Росреестр судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства
10	три рабочих дня	с даты приема или поступления в Росреестр заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов
11	пять рабочих дней	с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов
12	пять рабочих дней	с даты приема или поступления в Росреестр заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов
13	семь рабочих дней	с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Таблица 4.2 – Государственная пошлина за государственную регистрацию недвижимости

№ п/п	Вид регистрационного действия	Сумма
1	Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс, сделок с предприятием как имущественным комплексом, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также ограничений прав и обременении предприятия как имущественного комплекса -	0,1 процента стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 60000 рублей
2	Государственная регистрация прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости	Физическое лицо - 2000 рублей Юридическое лицо - 22000 рублей
3	Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого права и обременений данного имущества или сделок с данным имуществом	22000 рублей



4	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме	200 рублей
	Государственная регистрация права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества	350 рублей
5	Государственная регистрация прав, ограничений прав и обременений земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, сделок с такими земельными участками, если данные сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом	350 рублей
6	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	100 рублей
7	внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости о правах, об ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества	Физическое лицо - 350 рублей Юридическое лицо - 1000 рублей
8	Государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости в связи с реорганизацией юридического лица в форме преобразования	1000 рублей
9	Государственная регистрация, ипотеки, включая внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке как обременении объекта недвижимости	Физическое лицо - 1000 рублей Юридическое лицо - 4000 рублей
10	Внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке	Физическое лицо - 200 рублей Юридическое лицо - 600 рублей
11	Государственная регистрация смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя	1600 рублей
12	Государственная регистрация смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной	350 рублей
13	Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве	Физическое лицо - 350 рублей
		Юридическое лицо - 6000 рублей
14	Государственная регистрация соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости	350 рублей
15	Государственная регистрация сервитутов	в интересах физических лиц - 1 500 рублей в интересах организаций - 6 000 рублей

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. При этом специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки и представленном в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав.

## **Тема 5 Порядок регистрации недвижимого имущества**

### **5.1 Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов**

*Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:*

1) в форме документов на бумажном носителе - посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр (далее - личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - почтовое отправление);

2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (далее также - отправление в электронной форме).

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления направляются в подразделение органа регистрации прав согласно перечню подразделений органа регистрации прав, который опубликован на официальном сайте.

*К заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы:*

1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные ФЗ-218 и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 ФЗ-218 и требованиям принятых в соответствии с ФЗ-218 нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено ФЗ-218 или иными федеральными законами.

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется. Заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

При представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица, если иное не установлено федеральным законом. Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, учредительные документы такого юридического лица. Заявитель вправе представить учредительные документы юридического лица, или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов по собственной инициативе.

В случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством отправления в электронной форме такие заявление и документы представляются путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале, официальном сайте, с прикреплением соответствующих документов. Форма заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования.

***В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:***

1) подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;

2) сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

3) доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

4) к заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа, при этом документы в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронного документа или электронного образа документа возвращаются заявителю после осуществления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета вместе с иными подлежащими выдаче документами (за исключением подлежащих помещению в реестровое дело оформленных в форме документов на бумажном носителе заявлений, а также документов, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах). Электронные документы, электронные образы документов, заверяются усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документы, представленные заявителем в форме документов на бумажном носителе.

Отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов не допускается.

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в их приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность.

При получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов должностное лицо органа регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

*Заявитель уведомляется о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в том числе с указанием их перечня, даты и времени их представления с точностью до минуты:*

1) при личном обращении в орган регистрации прав и к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме - в виде расписки непосредственно при приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или посредством отправления в электронной форме - в течение рабочего дня, следующего за днем приема органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых посредством личного обращения в орган регистрации прав или многофункциональный центр нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, осуществляется в день такого обращения.

Орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, уведомляет правообладателя об указанном заявлении в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

## **5.2 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено ФЗ-218, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для

государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются:

1) не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме;

2) не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, и заявлений) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должен быть возвращен заявителю. Копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется в единственном экземпляре-подлиннике.

*В случае представления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:*

1) в форме электронных документов, если ФЗ-218 предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлинником), в том числе если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки;

2) в форме электронных документов или электронных образов документов, если ФЗ-218 предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены в виде копии без представления подлинника.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

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.

Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

В случаях, если в соответствии с законодательством о нотариате заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются нотариусом в орган регистрации прав, такие заявление и документы представляются в форме электронного документа, в том числе электронного образа документа.

### **5.3 Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения**

Орган регистрации прав обязан вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования; заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные статьей 36.2 ФЗ-218;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 19 ФЗ-218;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **5.4 Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав**

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по

данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;

16) для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);

17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

18) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;

19) 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 ФЗ-218;

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости; границы лесного участка, о государственном кадастровом учете которого в связи с уточнением границ представлено заявление, пересекают границы других земельных участков, лесных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случаев пересечения границ других лесных участков, предназначенных для использования лесов в целях выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, или случая, если другой лесной участок является преобразуемым объектом недвижимости);

21) границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом;

22) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;



23) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

24) в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);

27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

30) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

32) в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с ФЗ-218;

34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

36) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

37) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым

имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

39) лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельный участок единого института развития в жилищной сфере), или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", заключен договор участия в долевом строительстве стандартного жилья, договор купли-продажи стандартного жилья с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных указанным Федеральным законом;

40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сосособственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

41) не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии с ФЗ-218 заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;

42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

44) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);

46) при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников

остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;

47) в ответ на уведомление, направленное в соответствии с частью 20 статьи 18 ФЗ-218, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

48) назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" случаях;

49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);

50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

51) на дату подачи заявления в отношении земельного участка истек срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или решения об утверждении проектной документации лесного участка при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании этой схемы или этой проектной документации;

52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости);

53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;

54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - контролирующий орган), об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос;

56) в орган регистрации прав поступило уведомление от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о несоответствии застройщика обязательным требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

57) в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа и (или) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче участнику долевого строительства

по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого представлен договор участия в долевом строительстве на государственную регистрацию;

58) в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

59) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.

60) на государственную регистрацию прав представлен договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенному в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", до получения разрешения на ввод таких объектов строительства в эксплуатацию;

61) в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;

62) указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;

63) количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

## **5.5 Порядок государственной регистрации и кадастрового учета**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя ряд процедур показанных на рисунке 5.1.



Рисунок 5.1 - Порядок государственной регистрации и кадастрового учета

Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов с указанием причин возврата, а также вернуть указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены. В случае, если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

2) уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4) уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии заявления о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В день приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с указанием оснований такого приостановления.

## **Тема 6 Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество**

### **6.1 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства**

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.

Государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

При одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

Государственный кадастровый учет помещений, машино-мест в связи с изменением их характеристик или вновь созданных или образованных помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик таких реконструированных здания, сооружения в случае, если в отношении указанных помещений, машино-мест ранее был осуществлен государственный кадастровый учет.

При снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно

осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения и машино-места в таких зданиях, сооружениях. Снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства в связи с прекращением его существования осуществляется одновременно с государственной регистрацией прекращения прав на него.

Снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект, если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении него были осуществлены ранее, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом созданных в результате завершения строительства этого объекта здания, сооружения или всех помещений либо машино-мест в них и государственной регистрацией прав на них.

## **6.2 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости**

В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

При разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами не допускается образование машино-места площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.

В случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, перераспределения земельных участков государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Государственный кадастровый учет измененных земельных участков в результате выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности или раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, в результате которых такие земельные участки сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из указанных земельных участков.

При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких зданиях, сооружениях должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются.

В случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости соответственно являются:

- 1) соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности - при объединении объектов недвижимости, находящихся в собственности разных лиц;
- 2) соглашение о разделе объекта недвижимости - при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц;



3) соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества либо заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - при выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности;

4) судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения;

5) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

6) соглашение или решение о перераспределении земельных участков - при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Размер долей в праве общей собственности на земельный участок вносится в Единый государственный реестр недвижимости органом регистрации прав в соответствии с документом, содержащим сведения о размере долей участников долевой собственности, а в случае выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения - в соответствии с проектом межевания земельных участков.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения объектов недвижимости или перераспределения объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица, раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, выдела земельного участка в счет земельной доли на основании решения собственника земельной доли является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются на основании:

1) правоустанавливающего документа на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом;

3) проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними;

4) проектной документации лесных участков, если образование земельных участков осуществлено в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации;

5) проекта межевания земельных участков, утвержденного решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденного собственником земельной доли или земельных долей.

В случае, если в отношении исходного объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы ограничения прав и обременения такого объекта недвижимости, на основании заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав осуществляются:

1) государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения переходят (сохраняются) в отношении образованных объектов;

2) государственная регистрация прекращения ограничений прав и обременений исходных объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не переходят (не сохраняются) в отношении образованных объектов недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Если в отношении земельного участка, образуемого из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подано заявление о государственном кадастровом учете без заявления о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" на распоряжение таким земельным участком.

В отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, если при выполнении комплексных кадастровых работ обеспечивалось образование таких земельных участков, при осуществлении государственного кадастрового учета также вносятся сведения о наличии земельного спора о местоположении границ таких земельных участков с учетом заключений согласительной комиссии. При наличии в органе регистрации прав информации о выполнении на территории определенного кадастрового квартала комплексных кадастровых работ орган регистрации прав уведомляет по адресу электронной почты заказчика и исполнителя комплексных кадастровых работ о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план.

В случае, если в результате переноса линейного объекта, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, путем его реконструкции местоположение такого линейного объекта (его части) изменяется и такой объект (его часть) размещается в границах публичного сервитута, орган регистрации прав при осуществлении государственной регистрации прав на такой линейный объект вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости об обладателе публичного сервитута в случае, если в качестве обладателя сервитута в Едином государственном реестре недвижимости указано иное лицо.

### **6.3 Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество**

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории. Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и

приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными участниками долевой собственности.

Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное.

При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли извещил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В этом случае государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого права и обременения такого имущества или сделок с таким имуществом осуществляется на основании заявления, представляемого управляющей компанией, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд. При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). На государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого права и обременения такого недвижимого имущества или сделок с таким недвижимым имуществом наряду с необходимыми в соответствии с ФЗ-218 документами представляются:

1) выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию прав;

2) лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (подлинник или нотариально удостоверенная копия);

3) правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями, зарегистрированными или согласованными в порядке, установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

С заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени указанных лиц обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

#### **6.4 Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков**

Государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании ФЗ-218 требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, осуществляется на основании заявления о внесении сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В отношении земельных участков, местоположение границ которых в соответствии с федеральным законом считается согласованным, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

В отношении земельных участков, местоположение границ которых в соответствии с федеральным законом считается спорным по результатам выполнения комплексных кадастровых работ, в ЕГРН вносятся также сведения о наличии земельного спора о местоположении границ таких земельных участков с учетом заключений согласительной комиссии.

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков исключаются из Единого государственного реестра недвижимости в случае:

1) поступления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением характеристик земельных участков, местоположение границ которых считается спорным, в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади. В этом случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей;

2) поступления в орган регистрации прав копии документа о разрешении земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке;

3) истечения пятнадцати лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о спорном местоположении границ земельных участков (в случае непоступления документов (копий документов)).

## **6.5 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения**

Право на земельную долю может быть зарегистрировано на основании заявления участника долевой собственности на земельный участок или его представителя, а также на основании заявления лица, которое уполномочено общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, в составе которого имеется данная земельная доля, и полномочия которого подтверждаются копией протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок или выпиской из этого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

Документом, подтверждающим возможность продажи земельной доли, является документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля.

Документом, подтверждающим возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал, является документ, подтверждающий право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка, в составе которого имеется земельная доля, вносимая в уставный (складочный) капитал.

Наличие зарегистрированного договора аренды земельного участка не является препятствием для государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка.

Основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, являются документ или документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю или земельные доли и к которым должны быть приложены:

1) заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, проект межевания земельного участка, утвержденный решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением случая, если ранее этот проект межевания был представлен в орган регистрации прав);

2) проект межевания земельного участка, утвержденный решением собственника земельной доли или земельных долей, и заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

3) соглашение об образовании общей долевой собственности на такой земельный участок или соглашение об образовании общей совместной собственности на такой земельный участок в случае, если подано заявление о государственной регистрации права общей собственности на образуемый земельный участок.

## **Тема 7 Регистрация долевого участия в строительстве**

### **7.1 Долевое участие в строительстве**

Долевое участие в строительстве регулируется Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

До середины 2019-го приобретение жилых метров в строящейся многоэтажке признавалось рискованным занятием, особенно на этапе котлована. Хотя дольщик мог существенно выиграть на стоимости строящейся квартиры, он также мог крупно проиграть, если стройка заморозится или девелопер обанкротится.

С 2019 года порядок финансового обеспечения долевого многоэтажного строительства с целью правовой защиты дольщиков был законодательно ужесточен. Назовем современные преимущества долевого строительства и особенности его производства.

В данном формате застройки девелопер привлекает финансирование от покупателей, которым в завершенной многоэтажке будет предоставлена квартира договорных параметров – по адресу дома, по этажу, по общей площади (свободная планировка) или числу комнат.

Взаимоотношения «застройщик-дольщик» определяются законом «Об участии в долевом строительстве» за №214-ФЗ от 30.12.2004 г. В 2018-м этот закон дополнен поправками, кардинально изменившими порядок реализации строящейся жилплощади – по соглашению ДДУ, однако строго по эскроу-счетам (с июля 2019-го).

*Требования к застройщику по 214-ФЗ.*

Разрешение на строительство выдают только хозяйственным обществам: обществам с ограниченной ответственностью (ООО) или акционерным обществам (АО). Министерство откажет некоммерческим организациям или индивидуальным предпринимателям.

Руководителями застройщика и главным бухгалтером не могут быть лица, которые:

- имеют непогашенную или неснятую судимость за экономические преступления или преступления против власти,

- единолично владели компанией, обанкротившейся меньше пяти лет назад,
- владели как минимум 5% акций компании, обанкротившейся меньше трех лет назад,
- были дисквалифицированы и не имеют права заниматься такой деятельностью.

Чтобы подтвердить, что в проекте нет нарушений, застройщик должен приложить к декларации заключение специальной экспертизы.

У компании должны быть собственные средства, суммой больше 10% от проектной стоимости строительства. К таким средствам можно отнести не только деньги на счетах, но и недвижимость, земельные участки или дебиторские задолженности.

Также перед тем, как получить разрешение, застройщик должен открыть счет в уполномоченном банке. На счет он должен положить 10% от проектной стоимости строительства. Если у него нет таких денег, он может взять кредит. Сумма займа должна быть больше 40% от проектной стоимости.

Минстрой не выдаст разрешение, если компания:

- еще не рассчиталась за ранее взятые кредиты, ссуды или займы,
- выпускает любые ценные бумаги, кроме акций,
- заложила свое имущество для обеспечения обязательств,
- участвует в процедуре банкротства,
- приостановила деятельность по решению суда,
- не выполнила контракт или договор после победы в закупке и попала в Реестр недобросовестных поставщиков (РНП),
- не выплатила в срок налоги, сборы или другие государственные платежи.

Застройщик должен участвовать в строительстве многоквартирных домов не меньше трех лет. За это время он должен построить не менее 5 000 м<sup>2</sup> жилья. Министерство учитывает объекты, возведенные родственными организациями, а также проекты, в которых застройщик был техническим заказчиком или генподрядчиком.

Застройщик должен владеть участком под строительство или взять его в аренду или субаренду.

Государство накладывает ограничения на застройщиков и после того, как они получили разрешение на строительство и продажу квартир дольщикам. В 214-ФЗ прописаны правила, которые должна выполнять каждая компания, чтобы получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

Строительные работы застройщик может проводить самостоятельно. Однако, чтобы выполнить некоторые работы, нужен специальный допуск от саморегулируемой организации строительства (СРО). Если у компании нет допуска, она может привлечь к работам технического заказчика с необходимой квалификацией.

Единственный кредит, который может взять компания — целевой займ для финансирования текущего строительства. Такой займ не может быть больше 20% от стоимости проекта. А процентная ставка в нем не может отличаться от ключевой ставки Центробанка больше, чем на 2%. Например, в январе 2021 года ключевая ставка равна 4,25%. Значит, застройщик не может взять кредит по ставке выше 6,25%.

Компания не может выпускать облигации, чтобы привлечь финансирование. Также она не может выступать в качестве поручителя или передавать свою собственность в залог.

Перед стартом продаж застройщик должен выбрать уполномоченный банк и открыть в нем эскроу-счет. Именно на нем будут храниться деньги дольщиков. О том, как работают эскроу-счета, мы рассказывали в недавней статье.

Все расчеты с техническим заказчиком или генеральным подрядчиком также должны проходить только со счетов в одном уполномоченном банке.

Застройщик может переводить средства со своего счета только по нескольким причинам. Например, он может тратить деньги на:

- строительные работы на объекте,
- проектную документацию, инженерные изыскания или экспертизы,
- строительство инженерных сетей,
- подготовку градостроительной документации,
- кредит на строительство,
- госпошлину за регистрацию договора долевого участия (ДДУ),
- налоги, штрафы, пени или банковские комиссии.
- зарплату сотрудникам,
- взносы в компенсационный фонд,
- возврат денег дольщикам, расторгнувшим договор,
- рекламу,
- аренду офисов и оргтехники для сотрудников.

При этом снимать наличные он может только на выплату зарплаты сотрудникам. Все остальные средства можно только переводить со счета на счет.

Ежеквартальные и ежегодные бухгалтерские отчеты застройщик должен публиковать в Единой информационной системе в сфере жилищного строительства (ЕИСЖС). Ежеквартальную отчетность нужно сдать не позже, чем через 30 календарных дней после окончания квартала. Срок сдачи ежегодной отчетности больше — 120 дней с окончания года. Чтобы подтвердить достоверность отчета, его должен проверить аудитор.

Все эти правила нужно выполнять до ввода объекта в эксплуатацию. Как только первый дольщик регистрирует право собственности на одну из квартир, ограничения перестают действовать.

Если застройщик продавал строящееся жилье без разрешения, дольщик может написать заявление на возврат средств. В этом случае он может взыскать не только стоимость квартиры, но и двойные проценты по ипотеке, которые успел выплатить.

## **7.2 Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства**

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными ФЗ-218 для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

1) разрешение на строительство. Орган регистрации прав получает разрешение на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства, а при отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса размещает его в единой информационной системе жилищного строительства и уведомляет об этом орган регистрации прав с использованием указанной информационной системы;

2) план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест;

3) проектная декларация. Заявитель вправе не представлять проектную декларацию. В случае, если проектная декларация не представлена заявителем, орган регистрации прав получает ее путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства;



4) заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома;

5) списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья, которое построено или строится на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и которые переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". В случае, если заявителем не представлены указанные списки, орган регистрации прав запрашивает указанные списки в уполномоченном органе местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" и обязан представить запрашиваемые сведения в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса.

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.

Орган регистрации прав при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

В течение пяти рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет уведомление об этом в контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.

В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации, а также внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном

порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения:

1) о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора;

2) о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом другой стороне договора по адресу электронной почты, указанному в договоре. При отсутствии в договоре адреса электронной почты уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусматривающего обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу в банке, обязан направить в банк, в котором в соответствии с таким договором должен быть открыт счет эскроу, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, банк, в котором открыт залоговый счет, если права требования по договору участия в долевом строительстве находятся в залоге, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве или в договоре залога прав требований по такому договору, уведомление о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (далее - договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве), осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы:

1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

## Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине

### «Регистрация объектов недвижимости и прав на них»

- 1 Зарождение современной регистрационной системы в России
- 2 Современный этап развития государственной регистрации недвижимости
- 3 Правовая основа государственной регистрации недвижимости
- 4 Англосаксонская регистрационная система
- 5 Германская регистрационная модель
- 6 Французская регистрационная система
- 7 Система регистрации Торренса
- 8 Принципы, лежащие в основе российской регистрационной системы
- 9 Состав ЕГРН
- 10 Основные сведения об объекте недвижимости вносимые в кадастр недвижимости
- 11 Дополнительные сведения об объекте недвижимости вносимые в кадастр недвижимости
- 12 Реестр прав на недвижимость
- 13 Реестр границ
- 14 Реестровые дела и кадастровые карты
- 15 Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации
- 16 Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
- 17 Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета
- 18 Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав
- 19 Лица по заявлению которых одновременно осуществляются государственный кадастровый учет и регистрация прав
- 20 Лица по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав
- 21 Лица по заявлению которых осуществляется государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета
- 22 Сроки государственной регистрации права и кадастрового учета
- 23 Государственная пошлина за государственную регистрацию недвижимости
- 24 Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
- 25 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
- 26 Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения
- 27 Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав
- 28 Порядок государственной регистрации и кадастрового учета

29 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства

30 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

31 Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

32 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

33 Долевое участие в строительстве

34 Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства