

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Уральский государственный лесотехнический университет»
(УГЛТУ)

О. Б. Мезенина
М. В. Кузьмина

**КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ,
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ**

Учебное пособие

Екатеринбург
2019

УДК 332.334:347.214(075.8)
ББК 65.9(2)32-5:67.99(2)32я73
М44

Рецензенты:

кафедра «Землепользование и кадастры» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (г. Москва), канд. экон. наук М. А. Смирнова;

А. М. Образцов – директор ООО «ЭТАЛОН УРАЛ ПЛЮС» (кадастровые работы) (г. Екатеринбург)

Мезенина, О.Б.

М44 Кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав : учеб. пособие / О. Б. Мезенина, М. В. Кузьмина. – Екатеринбург : Урал. гос. лесотехн. ун-т, 2019. – 106 с.
ISBN№ 978-5-94984-729-9

В учебном пособии рассмотрен усовершенствованный формат современной системы единого государственного реестра объектов недвижимости, который решает задачи по улучшению кадастровой деятельности в субъектах и стране в целом.

Учебное пособие предназначено для обучающихся на квалификацию «бакалавр» и «магистр» по направлению подготовки 21.02.03 и 21.04.02 «Землеустройство и кадастр», а также на квалификацию «бакалавр» и «магистр» направлений подготовки «Экология и природопользование»; «Лесное дело»; «Ландшафтная архитектура».

Учебное пособие позволит обучающимся получить базовые знания о процедуре государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости, так как представляет собранный материал системы Росреестра и ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости».

Издается по решению редакционно-издательского совета Уральского государственного лесотехнического университета.

УДК 332.334:347.214(075.8)
ББК 65.9(2)32-5:67.99(2)32я73

ISBN№ 978-5-94984-729-9

© ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет», 2019
© Мезенина О.Б., Кузьмина М.В., 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----|
| ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 1. Недвижимость как объект гражданских прав. Виды объектов недвижимости | 7 |
| 2. Кратко о кадастре недвижимости и ЕГРН | 8 |
| 3. Государственный кадастровый учет (ГКУ) объектов недвижимости и регистрация прав (РП) | 19 |
| 4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в системе федеральных органов исполнительной власти (Росреестр): задачи, структура, полномочия | 27 |
| 5. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия | 31 |
| 6. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке | 39 |
| 7. Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество | 44 |
| 8. Исправление ошибок, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости | 54 |
| 9. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости | 59 |
| 10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Государственный регистратор прав | 71 |
| 11. Заключительные и переходные положения по проведению регистрации прав на объекты недвижимости после 2017 г. | 75 |
| Контрольные вопросы по теме о ГКУ И ГРП | 86 |
| Предлагаемый тест для проверки знаний | 87 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 100 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК | 101 |

ВВЕДЕНИЕ

Деятельность по ведению государственного кадастрового учета объектов недвижимости имеет особое значение для управления недвижимостью и рассматривается в качестве государственного информационного ресурса, концентрирующего данные обо всех объектах недвижимости на территории Российской Федерации.

Государственный кадастровый учет направлен на сбор, систематизацию, документирование и обновление сведений о состоянии, хозяйственном использовании объектов недвижимости. Роль государственного кадастрового учета объектов недвижимости неуклонно возрастает. При юридическом разрешении земельно-имущественных споров важную роль играют индивидуализирующие признаки объекта недвижимости, которые содержатся в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости).

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе в соответствии с законодательством о регистрации прав на него, а также зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях и иных установленных в соответствии с законом сведениях.

Отметим, что государственный кадастровый учет проводится на всей территории Российской Федерации в единой законодательно утвержденной системе.

Согласно Приказу Минэкономразвития РФ от 18.12.2009 № 534 «Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов...» определены роль и место государственного института регистрации прав и кадастрового учета в системе государственного управления.

Сведения ЕГРН необходимы для обеспечения разнообразных потребностей участников рынка недвижимости и субъектов государственного управления, в том числе для:

- совершения сделок с недвижимым имуществом;
- территориального планирования и градостроительного зонирования;
- архитектурного (строительного) проектирования;
- ведения реестров государственного и муниципального имущества;

- массовой оценки недвижимого имущества и расчета базы для налогообложения;

- рассмотрения споров в судебном порядке и др.

Регистрация прав и кадастровый учет являются важнейшей социально-ориентированной функцией государства по оказанию государственных услуг гражданам и юридическим лицам, обеспечивающей защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости, формирование цивилизованного рынка недвижимости и вовлечение недвижимости в рыночный оборот.

Также отметим, что государственная регистрация права на недвижимость – это одна из основных функций государства, осуществляемая уполномоченными им органами в целях защиты и охраны имущественных прав собственников недвижимого имущества, регулирования приобретения права собственности, владения и распоряжения недвижимым имуществом, ликвидации нарушений в сфере отношений, связанных с ней.

При изучении законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимость основополагающее значение имеет Федеральный Закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон определяет правовые основы ведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в РФ, наделяет полномочиями Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В ЕГРН входят реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений на недвижимое имущество (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ.

С учетом совершенствования земельно-имущественного законодательства Российской Федерации система государственной регистрации объектов недвижимости страны должна создаваться как конструкция, которая должна быть адаптирована к федеральным, региональным или муниципальным условиям. Одним из важных требований при создании этой системы также является ориентирование ее на межведомственное взаимодействие и обмен данными с информационными и административными системами федеральных, местных органов исполнительной и законодательной власти, и правообладателями недвижимости.

Основываясь на вышесказанном, можно сделать вывод об актуальности и необходимости изучения современных подходов и методов формирования системы государственной регистрации объектов

недвижимости, применяемых в нашей стране на современном этапе, чему и посвящено настоящее учебное пособие. В его основе лежат курсы лекций по дисциплинам «Государственный кадастровый учет и регистрация объектов недвижимости», «Экономика землепользования», «Государственная кадастровая оценка», «Нормативно-правовое обеспечение кадастровой деятельности», читаемые в Уральском государственном лесотехническом университете.

Учебное пособие предназначено для обучающихся на квалификацию «бакалавр» и «магистр» по направлению подготовки 21.02.03 и 21.04.02 «Землеустройство и кадастр», а также на квалификацию «бакалавр» и «магистр» направлений подготовки «Экология и природопользование»; «Лесное дело»; «Ландшафтная архитектура».

Учебное пособие основано на опубликованных в открытой печати результатах производственных разработок и аналитических материалах Росреестра, ФКЦ «Земля» и других организаций и ведомств, также на материалах нормативно-законодательной базы по вопросам государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости.

1. Недвижимость как объект гражданских прав.

Виды объектов недвижимости

Нормативно-правовая база вопроса: ст. 130 ГК РФ [1].

К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Все недвижимые вещи могут быть подразделены на три группы:

1. Объекты, являющиеся недвижимостью в силу своей объективной природы: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты.

2. Объекты, характеризующиеся прочной связью с землей, до степени невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

3. Объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона (ЕНК, ПИК, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

К *недвижимым вещам* относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места).

ПИК – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

ЕНК – единый недвижимый комплекс (неделимая вещь) – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

2. Кратко о кадастре недвижимости и ЕГРН

Нормативно-правовая база вопроса. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ФЗ-218) [2], предусматривающий создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях [2].

Государственному кадастровому учету (ГКУ) подлежат земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а также иные объекты, которые прочно связаны с землей, т. е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости, т. е. государственный кадастровый учет – это внесение в ЕГРН сведений о данных объектах (п. 7 ст. 1 ФЗ-218) [2].

Идентификаторы, используемые при ведении ЕГРН

В ст. 5 ФЗ-218 приведены идентификаторы, используемые при ведении ЕГРН, а именно: кадастровый номер, номер регистрации, реестровый номер (рис.1) [2, 3].

| Вид идентификатора | Что идентифицируется |
|--------------------------------|---|
| <i>Кадастровый номер</i> | Объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН |
| <i>Номер регистрации</i> | Запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости |
| <i>Реестровый номер границ</i> | Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, лесопарков, Государственная граница РФ, границы между субъектами РФ, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, береговые линии (границы водных объектов), сведения о которых внесены в ЕГРН |

Рис. 1. Идентификаторы, используемые при ведении ЕГРН [3]

Кадастровый номер [3]

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

3. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, береговые линии (границы водных объектов), сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

5. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

6. Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

Учётная кадастровая документация обеспечена номенклатурными номерами, под которыми каждый объект недвижимости регистрируется и вносится в кадастровые записи Росреестра. По ним специалисты регистрирующего органа – многофункционального центра (МФЦ) или кадастровой палаты отделения региона, проводят регистрацию и учёт имущественных сделок с обозначенным объектом недвижимости.

Формат кадастрового номера земельного участка представлен на рис. 2 [3, 4].

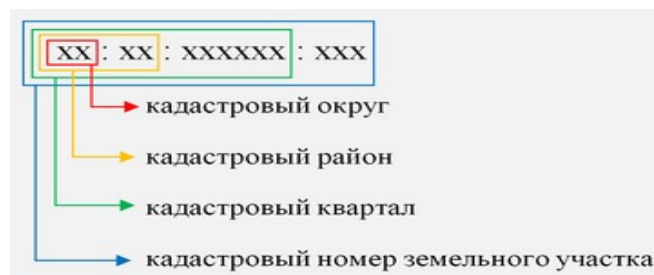


Рис. 2. Формат кадастрового номера

Структура кадастрового номера земельного участка состоит из двенадцати или более цифр, соединённых попарно и группами, разделёнными двоеточиями. В третьем секторе допускается простановка пробелов. Двенадцать цифр – стандарт, в который укладывается недвижимость небольших регионов, расположенных в центральной России. Восток, Северо-Восточная зона страны, Средний и Северный Урал отличаются крупными городами, в которых не только обширные земельные массивы, но и многочисленные застройки, требующие регистрации и учёта. Соответственно, здесь шифр значительно сложнее и имеет больше знаков в третьем и четвёртом секторе. Числа также скомпонованы в группы, разделённые двоеточиями, допускающие постановку пробелов. То же можно сказать о таких крупнейших центрах федерального значения, как Москва и Санкт-Петербург. Расстроившийся в последние годы город Сочи относится к той же категории центров, кадастровые номера которых допускают выход за установленный в 2007 году регламент.

В столичных и иных крупных городах встречаются также стандартные двенадцатизначные номера, которые характеризуют изначальную регистрацию недвижимости, начиная с 2007 года. Впоследствии, с наполнением изначальной структуры кодов возникла необходимость его расширения. Примечательно, что структура кадастрового номера объекта недвижимости всегда предполагает первые цифры в количестве двух единиц. Они полностью совпадают с номером региона расположения земельного участка или строения.

Кадастровый номер является не порядковым, а логично структурированным.

Код состоит из набора арабских цифр; группировка цифр осуществляется по территориальному признаку; между цифрами расположены двоеточия-разделители, которые отделяют уровни территориальных единиц.

Пример расшифровки кадастрового номера земельного участка 66: 41: 03 05 15: 003 [4].

Первый уровень устанавливает на территории какого региона расположен объект, поставленный на учет. При этом он совпадает с официальным кодом региона. Так, цифра 66 в первом уровне означает, что объект расположен на территории Свердловской области. Так как земельные угодья передаются с федерального баланса на муниципальный, все земельные массивы данного региона учитываются под единым шифром, соответствующим номеру региона. Эти две цифры не изменяются, соответствуя коду балансодержателя земель. Так как капитальные строения жилого и нежилого фондов неразрывно связаны с землёй, на которой возведены, им присваиваются аналогичные шифры.

После обозначенных чисел ставится двоеточие-разделитель и без пробела указывается следующая пара цифр.

Второй уровень – район по кадастру. Обычно, это административный центр региона или город областного значения. Органы местного самоуправления осуществляют установление номеров каждому городу и другим населённым пунктам. Если вы увидите комбинацию типа 66:41, то объект расположен на территории МО г. Екатеринбурга Свердловской области.

В свою очередь, областные и краевые центры разделены на районы, что свойственно и городским поселениям, поэтому *вторая пара цифр* обозначает зоны районирования земель. Они иногда унифицированы в одном населённом пункте и даже в целом районном центре. В городах, которые разделены по административным округам, вторая пара чисел различается, следуя принадлежности к такому округу.

Третья группа означает кадастровую зону, в которой расположен объект недвижимости. Она подразделяется на подгруппы: кадастровая зона; кадастровый массив; кадастровый квартал. Между цифрами допускаются пробелы. В настоящее время идёт тенденция на обобщение этой части кода, данная дифференциация остаётся для пользования специалистов регистрирующего органа. В обыденном обращении допустимо использовать обозначение термина «кадастровый квартал».

Четвёртая группа цифр объясняет учётный номер объекта недвижимости. От того, как он скомпонован, читается статус объекта. Например, земельный участок; земельный участок с возведённым зданием; номер квартиры, расположенной в здании.

Закодированное таким образом число создаёт неповторимую комбинацию кадастрового номера, которая не повторяется даже после сноса и снятия объекта с регистрационного учёта.

На основании чего меняется структура кадастрового номера:

- если административно-территориальное деление территории подверглось изменению;
- внесение территории в состав другой административной единицы;
- разделение одной административной единицы;
- изменение названия административной единицы, а также улицы (квартала, проспекта и т.д.), на которой расположен объект;
- изменился собственник объекта недвижимости.

Номер регистрации [3]

Внесение в ЕГРН записи о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости, о сделке с объектом недвижимости; о прекращении права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости сопровождается присвоением такой записи номера регистрации [3].

Номер регистрации, присваиваемый территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеет следующий состав:

- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки;
- девятизначный номер, сформированный на основании номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действует

территориальный орган (если территориальный орган действует на территории более одного субъекта Российской Федерации, указывается номер субъекта Российской Федерации, на территории которого непосредственно расположен аппарат территориального органа), в подразделении которого принято решение о государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделки, и номера такого подразделения (в том числе структурного подразделения аппарата территориального органа, который обозначается цифрами «001»), а также года, в котором осуществлена государственная регистрация права (ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки);

– порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на соответствующий объект недвижимости, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в реестр прав на недвижимость каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение).

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком «-», элементы составной части структурной единицы номера регистрации, состоящей из номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действуют территориальный орган и его подразделения, принявшего решение о государственной регистрации, а также года принятия такого решения, отделяются друг от друга знаком «/».

Например, 66:41:030515:003-66/003/2017-1, где [4]:

66:41:030515:003- кадастровый номер объекта недвижимости;

66/003/2017 – девятизначный номер, сформированный на основании двухзначного номера субъекта Российской Федерации, трехзначного номера подразделения территориального органа, в котором принято решение о государственной регистрации прав, ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделки и года принятия такого решения;

1 – порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером 66:41:030515:003.

Номер регистрации, присваиваемый Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, имеет следующий состав:

– кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки;

– девятизначный номер, сформированный на основании цифр «00/001», а также года, в котором осуществлена регистрация прав;

– порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на соответствующий объект недвижимости, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в ЕГРН каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение).

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком «-», элементы составной части структурной единицы номера регистрации, состоящей из цифр «00/001» и года, в котором осуществлена регистрация прав, отделяются друг от друга знаком «/».

Реестровый номер границ [3]

Реестровый номер Государственной границе Российской Федерации присваивается при внесении в ЕГРН сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации.

Реестровые номера границам между субъектами Российской Федерации, границам муниципальных образований, границам населенных пунктов, береговым линиям (границам водных объектов), границам зон с особыми условиями использования территорий, границам территориальных зон, границам территорий объектов культурного наследия, границам особо охраняемых природных территорий, границам особых экономических зон, границам охотничьих угодий, границам территорий опережающего социально-экономического развития, границам зон территориального развития в Российской Федерации, границам игорных зон, границам лесничеств, границам лесопарков присваиваются при внесении сведений о них в ЕГРН.

Внесенные в ЕГРН сведения группируются по следующим записям [2, 3]:

- 1) о прохождении Государственной границы РФ;
- 2) о границах между субъектами РФ;
- 3) о границах муниципальных образований;
- 4) о границах населенных пунктов;
- 5) о береговых линиях (границах водных объектов);
- 6) о границах зон с особыми условиями использования территорий;
- 7) о границах территориальных зон;
- 8) о границах территорий объектов культурного наследия;
- 9) о границах особо охраняемых природных территорий;
- 10) о границах особых экономических зон;

- 11) о границах охотничьих угодий;
- 12) о границах территорий опережающего социально-экономического развития;
- 13) о границах зон территориального развития в РФ;
- 14) о границах игорных зон;
- 15) о границах лесничеств;
- 16) о границах лесопарков.

Каждой группе записей присваивается уникальный номер – номер группы записей.

При присвоении реестрового номера границ применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами. Максимальное количество знаков реестрового номера границ не ограничивается [3].

Реестровый номер Государственной границы Российской Федерации состоит из номера группы записей «о прохождении Государственной границы Российской Федерации», порядкового номера записи о прохождении участка Государственной границы Российской Федерации в данной группе записей, разделенных точкой (1.2).

Реестровый номер границы между субъектами Российской Федерации состоит из учетных номеров кадастровых округов, части границ которых совпадают с границей между такими субъектами Российской Федерации, указанных в порядке возрастания, отделенных друг от друга точкой, разделителя в виде знака «—» (тире), номера группы записей «о границах между субъектами Российской Федерации», разделителя в виде точки, порядкового номера записи о такой границе в данной группе записей (19.24–2.2).

Реестровый номер границы муниципального образования состоит из учетного номера кадастрового района, в границах которого такое муниципальное образование расположено целиком, разделителя в виде знака «—» (тире), номера группы записей «о границах муниципальных образований» в данном кадастровом районе, порядкового номера записи о такой границе в данной группе записей, разделенных точкой (19:01–3.1).

Реестровый номер границы населенного пункта состоит из учетного номера кадастрового района, в границах которого такой населенный пункт расположен целиком, разделителя в виде знака «—» (тире), номера группы записей «о границах населенных пунктов» в данном кадастровом районе, порядкового номера записи о такой границе в данной группе записей, разделенных точкой (19:01–4.5).

Реестровый номер береговой линии (границы водного объекта) состоит из учетного номера кадастрового района, в границах которого

такой объект расположен целиком, разделителя в виде знака «—» (тире), номера группы записей «о береговых линиях (границах водных объектов)» в данном кадастровом районе, порядкового номера записи о такой береговой линии (границе водного объекта) в данной группе записей, разделенных точкой (19:01–5.5).

Реестровый номер границы зоны с особыми условиями использования территорий, границы территориальной зоны, границы территории объекта культурного наследия, границы особо охраняемой природной территории, границы особой экономической зоны, границы охотничьего угодья, границы территории опережающего социально-экономического развития, границы зоны территориального развития в Российской Федерации, границы игровой зоны, границы лесничества, границы лесопарка состоит из учетного номера кадастрового района, в границах которого такая зона или территория расположена целиком, разделителя в виде знака «—» (тире), номера группы записей, соответствующей такой зоне или территории в данном кадастровом районе, порядкового номера записи о такой зоне или территории в данной группе записей (19:01–6.7).

В случае, если объект располагается одновременно:

– на территории нескольких кадастровых округов, в реестровом номере границ такого объекта указывается учетный номер кадастрового района «Условный», созданного в кадастровом округе «Общероссийский»;

– на территории нескольких кадастровых районов одного кадастрового округа, в реестровом номере границ такого объекта указывается учетный номер кадастрового района «Условный», созданного в таком кадастровом округе.

Повторное присвоение реестрового номера границ не допускается, в том числе в случае исключения из ЕГРН сведений, которым был присвоен такой номер.

Реестровый номер границ не изменяется, в том числе в связи с изменением кадастрового деления или изменением сведений ЕГРН, которым был присвоен такой номер.

Единый государственный реестр недвижимости [2]

ЕГРН состоит:

1) из кадастра недвижимости, т. е. реестра объектов недвижимости;

2) реестра прав на недвижимость, т. е. реестра прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества;

3) реестра границ, т. е. реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, 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, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий;

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов (п. 2 ст. 7 Закона о ЕГРН) (рис. 3).



Рис. 3. Состав ЕГРН

В реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости) вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости [2].

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Приведем некоторые из них:

- вид объекта недвижимости;
- кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре;
- сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;
- площадь (если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место);
- количество этажей, в том числе подземных этажей;
- материал наружных стен и т.д.

Всего ФЗ-218 определено 27 основных характеристик объекта недвижимости. Ознакомиться со всеми ними можно в п. 4 ст. 8 Закона о ЕГРН [2].

Также в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, т.е. сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

Например: сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок; категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок; вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения; назначение здания; назначение помещения; наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования и т. д.

Дополнительных характеристик объекта недвижимости Законом определено 23. Их полный список приведен в п. 5 ст. 8 ФЗ-218 [2].

Вторая составляющая ЕГРН – *реестр прав на недвижимость*.

В него вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения

прав и обременение объектов недвижимости (п. 1 ст. 9) (рис. 4). Ознакомиться с данными сведениями можно в пп. 2, 3 ст. 9 ФЗ-218 [2].



Рис. 4. Состав Реестра прав на недвижимость

3. Государственный кадастровый учет (ГКУ) объектов недвижимости и регистрация прав (РП)

В данном разделе пособия тематический материал представим в виде рисунков, схем и таблиц, составленных согласно законодательству, в основном с учетом ФЗ-218 [2].

ГКУ и регистрация прав могут быть осуществлены в порядке, представленном на рис. 5.



Рис. 5. Основания для осуществления ГКУ и (или) РП

Виды осуществления ГКУ и (или) ГРП

1) одновременно (рис. 6) [2];

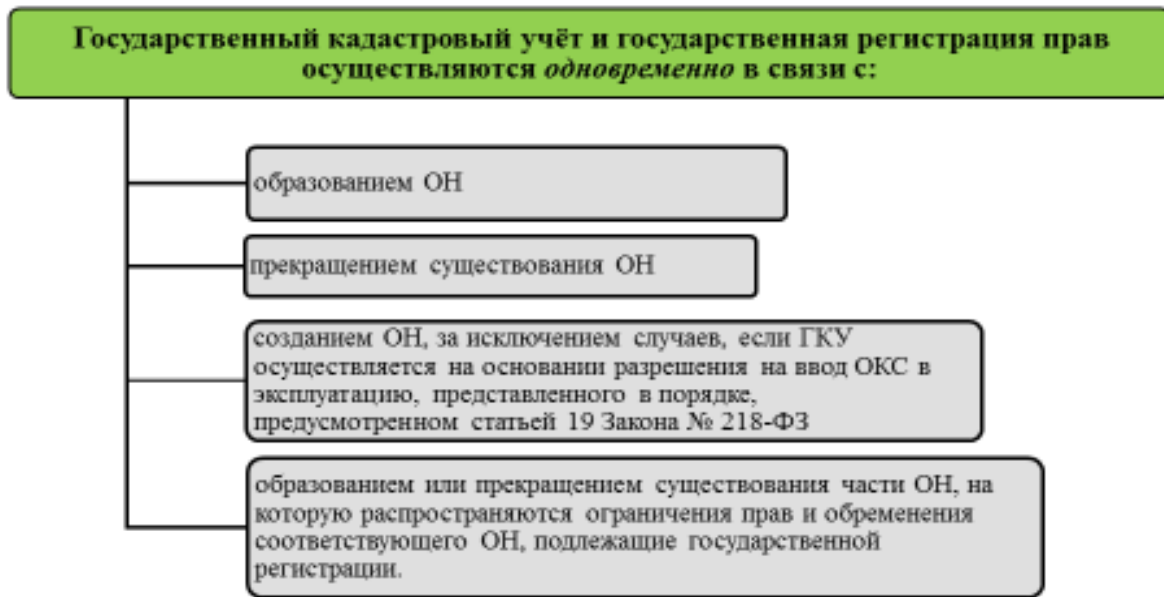


Рис. 6. Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляются одновременно

2) регистрация прав без одновременного ГКУ (рис. 7) [2];

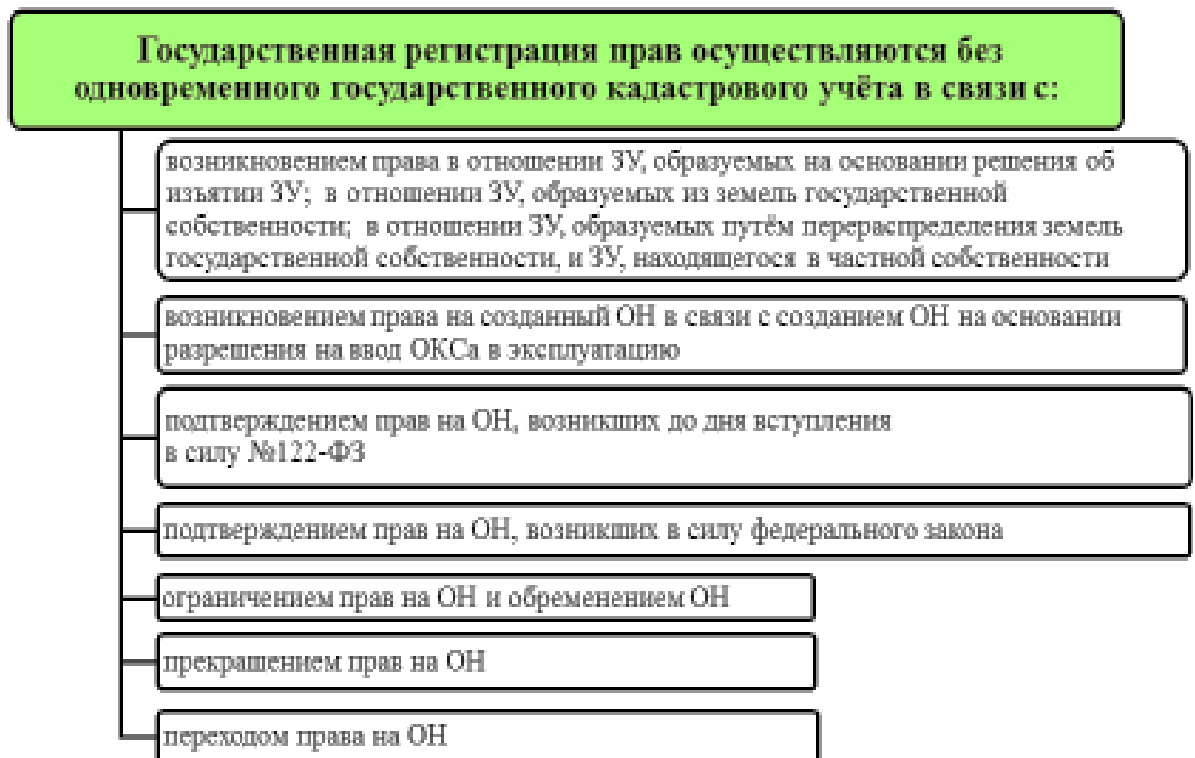


Рис. 7. Государственная регистрация прав без ГКУ

3) ГКУ без одновременной регистрации прав (рис. 8) [2]

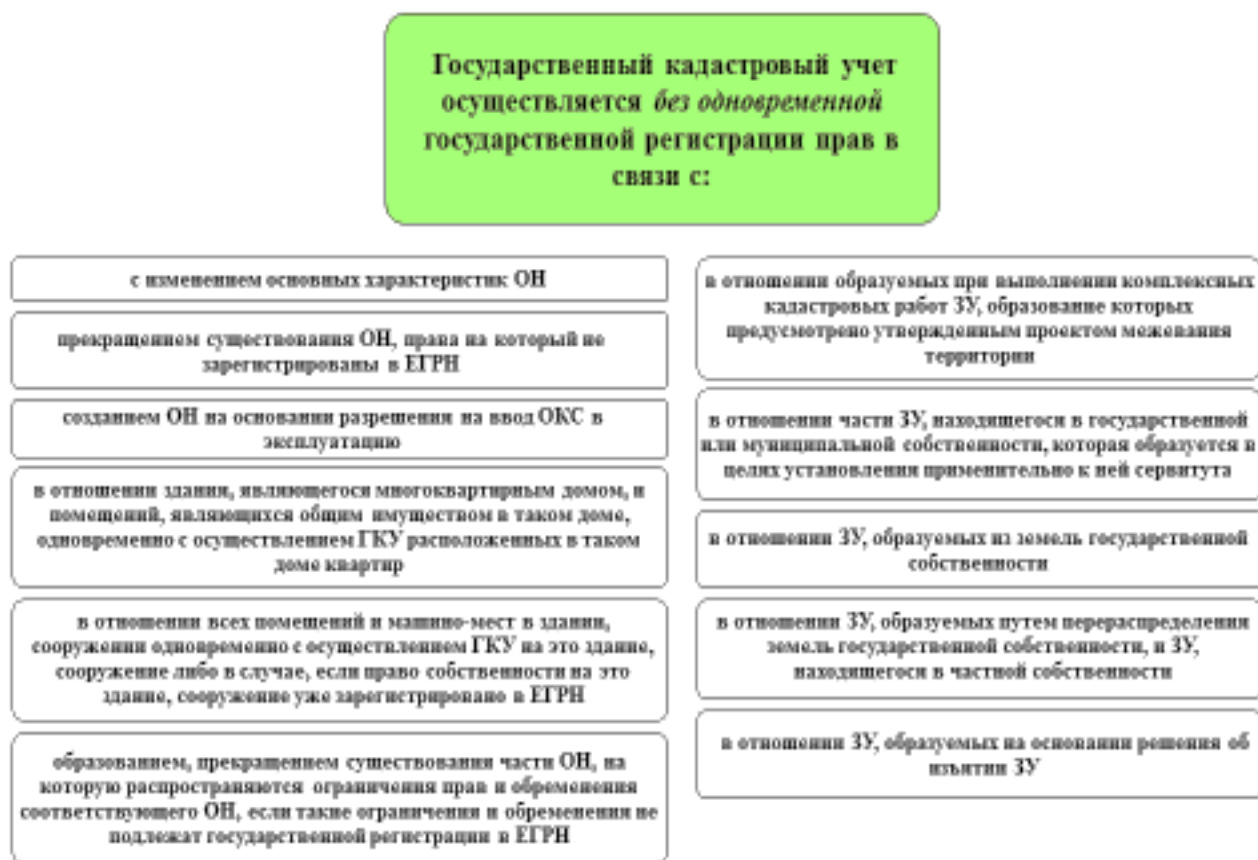


Рис. 8. Государственный кадастровый учёт без ГРП

Заявление о ГКУ и (или) регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав (согласно п. 1 ст. 18 ФЗ-218) [2]:

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, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет»: посредством единого портала государственных и муниципальных услуг, официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации (рис. 9).



Рис. 9. Формы подачи документов на ГКУ

Заявление 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. Заявитель уведомляется о приеме заявления о ГКУ и (или) 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 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 и прилагаемых к нему документов, в виде уведомления о приеме заявления и прилагаемых к нему документов.

При постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется межевой план, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (согласно ст. 22 ФЗ-218) (рис. 10) [2, 5].



Рис. 10. Схема предоставления документов для проведения ГКУ

При постановке на учет объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется технический план объекта недвижимости, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 [6].

При снятии с учета объекта недвижимости заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 [7].

Порядок осуществления ГКУ и государственной регистрации прав (ГРП) (ст. 29) [2]:

1. Прием заявления и прилагаемых к нему документов
2. Возврат документов без рассмотрения при наличии оснований (*основания возврата установлены ст. 25*)
3. Проведение правовой экспертизы документов, проверка на наличие причин для приостановления и отказа
4. Внесение в ЕГРН сведений об объекте и правах (удостоверяется выпиской из ЕГРН, ст. 28) либо уведомление о принятии отрицательного решения, либо о прекращении учёта и (или) регистрации прав (направляется в день принятия соответствующего решения, п. 5,6 ст. 29) [2].
5. Выдача выходных документов [2].

Подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и (или) регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе и подлинники представленных заявителем документов в форме документов на бумажном носителе могут быть доставлены органом

регистрации прав посредством курьерской доставки при наличии указания на такой способ доставки в заявлении. В случае, если регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и (или) регистрации прав документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю (согласно ч. 17 ст. 29) [2].

Законом о ЕГРН установлен предельный (максимальный) срок осуществления ГКУ и (или) регистрации прав (рис. 11).

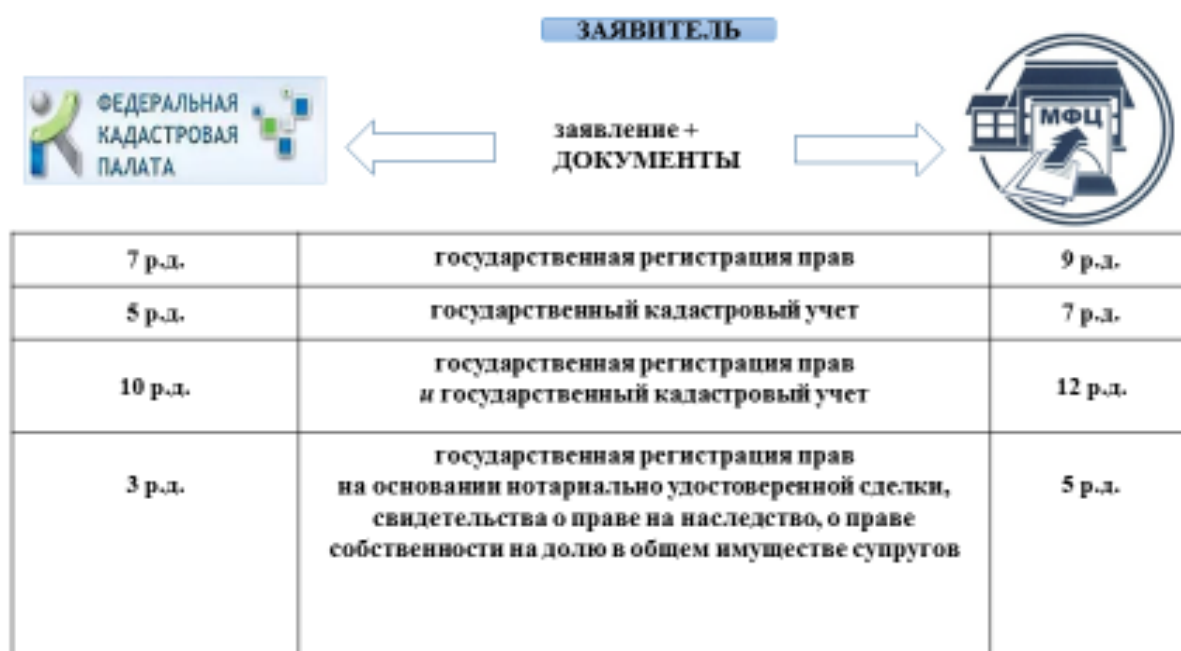


Рис. 11. Сроки осуществления ГКУ и (или) регистрации прав

Датой регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой ГКУ является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (ст. 17) [2].

После поступления в орган регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы проверяются на предмет выявления отсутствия оснований для приостановления в осуществлении кадастрового учета. Законом о ЕГРН установлено 55 оснований приостановления осуществления ГКУ и (или) регистрации прав (ст. 26) [2]. В случае

принятия органом регистрации прав решения о приостановлении осуществления кадастрового учета осуществление ГКУ и (или) регистрации прав приостанавливается на срок не более чем на 3 месяца (ст. 26) [2].

В случае если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению ГКУ и (или) регистрации прав, принимается решение об отказе в осуществлении ГКУ и (или) регистрации прав.

Далее рассмотрим особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков (ст. 41) [2].

В случае образования двух и более ЗУ в результате раздела ЗУ, перераспределения ЗУ ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в отношении всех образуемых ЗУ (ч. 2 ст. 41) [2].

Снятие с ГКУ и ГРП прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с кадастровым учётом и ГРП на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (ч. 3 ст. 41) [2].

ГКУ измененных ЗУ в результате: выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности, раздела ЗУ, находящегося в государственной/муниципальной собственности, раздела ЗУ, предоставленного СНТ, ДНТ и т. п., в результате которых такие ЗУ сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с ГКУ и ГРП на ЗУ, образованные из указанных ЗУ (ч. 4 ст. 41, 218-ФЗ).

Основаниями для ГКУ и ГРП на образуемые ЗУ 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 ОМС копия протокола общего собрания участников долевой собственности на ЗУ из земель с\х назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых ЗУ и размеров их долей в праве общей собственности (на образуемые ЗУ в случае образования ЗУ на основании решения общего собрания участников долевой собственности

на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения – при выделе ЗУ в счет доли в праве общей собственности);

3.1) (до 01.01.2035 года) решение об утверждении схемы размещения ЗУ на ПКК – при образовании ЗУ в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа;

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

5) соглашение или решение о перераспределении ЗУ – при перераспределении земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) ЗУ и ЗУ, находящихся в частной собственности [2].

Если исходные и образуемые ЗУ находятся в собственности одного лица, то основанием будет заявление такого лица.

При ГКУ и ГРП на образуемый объект недвижимости дополнительно предоставляются в качестве оснований: правоустанавливающий документ на исходный или измененный объект недвижимости (если право не зарегистрировано в ЕГРН – это не препятствие для ГКУ и ГРП); письменное согласие третьих лиц на образование ЗУ (если такое согласие обязательно); проект межевания территории или схемы расположения ЗУ или земельных участков на КТП, если в соответствии с требованиями ЗК РФ образование ЗУ происходит только на основании таких документов; (до 01.01.2035) схемы размещения ЗУ на ПКК в случае, если образование ЗУ осуществляется в целях предоставления гражданину в безвозмездное пользование такого ЗУ, находящегося в государственной, муниципальной собственности на территории Дальневосточного федерального округа; проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (при образовании ЗУ согласно Лесного кодекса РФ); проект межевания ЗУ, утвержденного решением общего собрания участников общей долевой собственности на ЗУ с/х назначения либо утвержденного собственником земельной доли.

Если в отношении исходного объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрированы ограничения прав и обременения, то одновременно с ГКУ и ГРП на образуемые из него объекты недвижимости осуществляются: государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии

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

Если в отношении исходного ЗУ в реестре прав внесены сведения об ограничении его оборотоспособности [7], на основании заявления о ГКУ и ГРП на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими ГКУ и ГРП данные сведения вносятся в реестр прав на недвижимость в отношении образованных из него ЗУ.

Если при подаче заявления о ГКУ в отношении ЗУ, образуемого из неразграниченных земель, не подано заявление о ГРП собственности РФ, субъекта РФ, права МО, права частной собственности, Орган регистрации прав одновременно с ГКУ вносит в ЕГРН сведения о том, что ЗУ образован из неразграниченных земель, а также сведения об органе, уполномоченном на распоряжение таким ЗУ.

Если в течение 5 лет со дня ГКУ ЗУ, образуемого из неразграниченных земель, не осуществлена ГРП (ПС, ПБП, безвозмездного пользования, аренды, ДУ), ОРП снимает такой ЗУ с ГКУ, за исключением образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ ЗУ (занятых объектами общего пользования (улицы, площади, пляжи и т.п.), образование которых предусмотрено проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования), а также ЗУ, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в системе федеральных органов исполнительной власти (Росреестр): задачи, структура, полномочия

Росреестр является федеральным органом исполнительной власти (ФОИВ), осуществляющим функции по организации единой системы ГКУ и ГРП на недвижимое имущество, а также Инфраструктурой пространственных данных (ИПД) Российской Федерации.

Задачи и цели Росреестра закреплены в Постановлении Правительства «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [8]:

1. Объединение ЕГРП и ГКН в единый ресурс.
2. Сокращение сроков ГРП и ГКУ.

3. Создание технологий, уменьшающих затраты потребителей госуслуг.

4. Перевод услуг в электронный вид и минимизация бумажного оборота.

5. Повышение эффективности деятельности госрегистратора.

6. Снижение рисков заявителей и создание механизмов возмещения вреда в полном объеме.

7. Предоставление услуг в «одном окне», рост приема в МФЦ, оценка гражданами качества предоставления услуг.

8. Повышение качества данных ЕГРН для инвестиционной привлекательности и повышения эффективности налогообложения.

Структура Росреестра [9]

Росреестр находится в ведении Минэкономразвития РФ.

Руководитель Росреестра – зам. министра Минэкономразвития РФ.

Росреестр состоит из:

– Центрального аппарата (ЦА) (6 зам. руководителя и 17 Управлений) и территориальных органов (в субъектах РФ – 85).

– Подведомственных учреждений (ФГБУ «ФКП Росреестра» – 85, ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» – 24).

Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими ФОИВ, ОИВ субъектов РФ, ОМС, общественными объединениями и иными организациями.

Росреестр осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности:

– ГРП и ГКУ на недвижимое имущество, учет бесхозяйных вещей, ведение ЕГРН и предоставление сведений из ЕГРН;

– ведение реестра кадастровых инженеров (КИ), а также реестра регистраторов прав;

– ведение реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров СОКИ, СРО оценщиков, саморегулируемые организации арбитражных управляющих, СРО медиаторов;

– ведение Государственного фонда данных землеустройства (ГФДЗ) и предоставление материалов ГФДЗ;

– ведение федерального картографо-геодезического фонда (ФКГФ), лицензирование геодезической и картографической деятельности, государственный надзор в области геодезии и картографии;

- ведение публичной кадастровой карты (ПКК) и дежурной кадастровой карты (ДКК) в электронной форме, воспроизведение дополнительных сведений на ПКК, а также размещение ПКК на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет»;
- государственный надзор за деятельностью СРО КИ, нац. объединения СРО КИ, СРО оценщиков (исполнение ФЗ об оценочной деятельности);
- государственный земельный надзор;
- землеустройство и мониторинг земель (кроме земель с\х назначения);
- государственная кадастровая оценка, также комиссия по оспариванию кадастровой стоимости;
- навигационное обеспечение транспортного комплекса (кроме авиации);
- создание (формирование) апелляционных комиссий по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления ГКУ;
- допуск арбитражных управляющих и руководителей СРО арбитражных управляющих к сведениям, составляющим государственную тайну;
- кадастровое деление территории РФ на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы и т. д.

Основные направления взаимодействия Росреестра с Федеральной налоговой службой России и Росимуществом [9]

Нормативно-правовая база вопроса: «Соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене Росреестра и ФНС» (утв. ФНС РФ, Росреестром 03.09.2010 № ММВ-27-11/9/37); Приказ Росреестра и Росимущества от 2011 года №№ П/484, 376 «Об утверждении Порядка представления сведений, необходимых для учета федерального имущества в реестре федерального имущества, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и его территориальные органы». Росреестр производит выгрузку сведений о правах ЕГРН в ФНС (каждые 10 дней, также 1 раз в конце года – для формирования базы объектов налогообложения) и Росимущество (1 раз в месяц). Взаимодействие путем системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ): Росимущество – получение сведений из реестра федерального имущества, ФНС – выписки из ЕГРЮЛ, а также учредительные документы юридического лица (ЮЛ).

Полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра», его филиалов при ГКУ и ГРП

Нормативно-правовая база вопроса: Приказ Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения „Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии“ отдельными полномочиями органа регистрации прав».

ФГБУ «ФКП Росреестра» наделено отдельными полномочиями ОРП:

– по ведению ЕГРН в части: внесения сведений о границах в реестр границ, а также сведений о проектах межевания территорий; загрузки сведений, содержащихся в документах, поступивших для осуществления ГКУ или для внесения в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости, а также в порядке межведомственного информационного взаимодействия, основных и дополнительных сведений об объекте недвижимости в ФГИС ЕГРН; а также формирования посредством сервисов ФГИС ЕГРН запросов для обеспечения осуществления ГКУ; загрузки содержащихся в поступивших для осуществления ГКУ об ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделках с объектом недвижимости, документах основных сведений о подлежащих ГРП, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках, поступивших в порядке информационного взаимодействия сведений о лице, за которым зарегистрированы право на объект недвижимости, ограничения права, обременения объекта недвижимости, поступивших в уведомительном порядке дополнительных сведений во ФГИС ЕГРН; а также формирования посредством сервисов ФГИС ЕГРН запросов для обеспечения осуществления ГРП; ведения реестровых дел объектов реестра границ; ведения реестровых дел (томов реестровых дел) объектов недвижимости, формируемых в электронном виде после 01.01.2017 в связи с осуществлением ГКУ, внесением в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, регистрацией прав на объекты недвижимости; ведения книг учета входящих документов; ведения книг учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременении объектов недвижимого имущества в части формирования (загрузки) сведений, содержащихся в поступивших в ОРП решениях уполномоченных органов; ведения кадастровых карт;

– приему заявлений о ГКУ и (или) ГРП, о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН;

- выдаче документов после осуществления ГКУ и (или) ГРП, внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, исправления технической ошибки в записях ЕГРН недвижимости, при принятии решения о возврате документов без рассмотрения и другие;
- предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН (искл. сведения о содержании документов, хранение которых не осуществляется ФГБУ), а также приему запросов о предоставлении всех видов сведений, содержащихся в ЕГРН (включая запросы о предоставлении документов и сведений, не хранящихся в ФГБУ), и выдаче документов по результатам рассмотрения таких запросов;
- информационному взаимодействию с кадастровыми инженерами в электронной форме;
- осуществлению кадастрового деления территории РФ на кадастровые районы и кадастровые кварталы [9].

5. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Участниками межведомственного информационного взаимодействия являются: органы государственной власти (ОГВ), органы местного самоуправления (ОМС), федеральные органы исполнительной власти (ФОИВ), уполномоченные Правительством РФ, органы охраны объектов культурного наследия, ФОИВ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, оператор федеральной информационной адресной системы, орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, ФОИВ, уполномоченный на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, орган опеки и попечительства, ФОИВ, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, орган записи актов гражданского состояния, судебные органы, нотариус, высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ, на территории которого или на территориях которых создается особая экономическая зона; орган регистрации прав [10].

Главой 4 «Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия» 218-ФЗ установлены [2]:

- правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

- правила внесения сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица;

- правила внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии со ст. 32 ФЗ-218 в ФОИВ (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление ГКУ, ГРП, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН» утверждено следующее [11]:

- перечень документов и состав содержащихся в них сведений, направляемых или предоставляемых в орган регистрации прав;

- порядок их направления или предоставления, в том числе с использованием единой СМЭВ (система межведомственного электронного взаимодействия) и подключаемых к ней региональных СМЭВ, требования к формату документов в электронной форме (ч. 16 ст. 32 ФЗ-218).

Постановлением Правительства РФ № 167 установлены Правила информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН с иными государственными или муниципальными информационными системами (ч. 17 ст. 32 ФЗ-218) [2, 12].

Во всех представленных случаях далее при информационном взаимодействии структур документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

ОГВ, ОМС и ФОИВ, уполномоченные Правительством РФ, в случае, если решение принимает Правительство РФ, направляют в орган регистрации прав документы в случае принятия ими решений (актов) (ч.ч. 1, 2 ст. 32): об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (п. 1); об установлении или изменении разрешенного использования ЗУ (п. 2); об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями

предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон (п. 3); о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае проведения работ по перепланировке) (п. 5); об отнесении к определенной категории земель или о переводе ЗУ из одной категории земель в другую (п. 11); об утверждении проекта межевания территории (п. 13); о результатах проведения государственного земельного надзора (п. 17); об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования (п. 19); о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление ЗУ 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 о договоре собственника ЗУ с ОГВ, ОМС (п. 20) [10].

ОГВ, ОМС и ФОИВ, уполномоченные Правительством РФ, в случае, если решение принимает Правительство РФ, направляют в орган регистрации прав документы в случае принятия ими решений (актов) (ч.ч. 1, 2 ст. 32) [2, 10]:

- об установлении или изменении прохождения Государственной границы РФ (п.6);
- установлении или изменении границ между субъектами РФ, границ муниципального образования (п.7);
- установлении или изменении границ населенного пункта (п. 8);
- установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий (п. 9);
- установлении или изменении границ особо охраняемой природной территории (п. 10);
- установлении или изменении границ охотничьих угодий (п. 12);
- установлении или изменении границ территорий опережающего социально-экономического развития (п. 14);
- установлении или изменении границ зон территориального развития в РФ (п. 15);

- установлении или изменении границ игорных зон (п. 16);
- установлении или изменении границ лесничеств, лесопарков (п. 18).

ВИОГВ, ОГВ, ОМС направляют в орган регистрации прав документы (решения (акты) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки ОН, об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение или об утверждении акта приемочной комиссии, об установлении или изменении прохождения Государственной границы РФ, об отнесении к определенной категории земель или о переводе ЗУ из одной категории земель в другую, об утверждении проекта межевания территории, о результатах проведения государственного земельного надзора, об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление ЗУ 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 о договоре собственника ЗУ с ОГВ, ОМС) в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений (актов) (ч. 20 ст. 32) [2, 10].

При отсутствии технической возможности использовать информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» документы предоставляются на электронных носителях.

Использование единой системы межведомственного электронного взаимодействия осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» [13]. Документы, предоставляемые в орган регистрации прав в электронном виде, должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении, а также заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа (Правила № 1532) [11].

За непредставление документов в орган регистрации прав участники межведомственного информационного взаимодействия (за исключением суда), несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ (ч. 21 ст. 32) [2].

В случае, если сведения:

- об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- установлении или изменении разрешенного использования земельного участка;
- утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;
- переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае проведения работ по перепланировке);
- установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- установлении или изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- установлении или изменении границ населенного пункта;
- установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий;
- установлении или изменении границ особо охраняемой природной территории;
- отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;
- установлении или изменении границ охотничьих угодий;
- утверждении проекта межевания территории;
- установлении или изменении границ территорий опережающего социально-экономического развития;
- установлении или изменении границ зон территориального развития в Российской Федерации;
- установлении или изменении границ игорных зон;
- результатах проведения государственного земельного надзора;
- установлении или изменении границ лесничеств, лесопарков;
- отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;
- 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 о договоре собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, с органом государственной власти, органом местного самоуправления, предоставившими указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

– присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации;

– физическом лице (гражданстве, адресе постоянного места жительства, получения им нового документа, удостоверяющего личность);

– проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;

– юридическом лице или об индивидуальном предпринимателе;

– вступлении в силу судебного акта;

– наложении ареста на недвижимое имущество или запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо о залоге недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого утверждены приказом Минэкономразвития России № 920 «Об утверждении форм заявлений, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме» [14].

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в ОГВ и ОМС. Орган регистрации прав

отказывает во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если ОГВ и ОМС уведомляют об отсутствии документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения указанного уведомления направляет заявителю соответствующий отказ в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования [2, ч.ч. 1–4 ст. 33].

В случае, если сведения, передаваемые ОГВ, ОМС, ФОИВ, уполномоченном на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, оператором федеральной информационной адресной системы, органом опеки и попечительства, ФОИВ, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, судебными органами, не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 ФЗ-218, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого установлена приказом Минэкономразвития России № 920 [14].

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления самостоятельно запрашивает документы в ОГВ и ОМС. ОГВ и ОМС направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в соответствии с правилами направления документов, необходимые для внесения сведений в ЕГРН, в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица направляет такому лицу уведомление о внесении сведений в ЕГРН в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования [2, ч. 5 ст. 33]. Орган регистрации прав в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, вносит соответствующие сведения в ЕГРН в соответствии с порядком ведения ЕГРН. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях. Орган регистрации прав в срок не позднее

пятнадцати рабочих дней с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, направляет уведомление о невозможности внесения при наличии следующих оснований:

1) решения (акты) приняты ОГВ и ОМС, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений (актов);

2) в составе направленных документов отсутствует карта (план) объекта землеустройства, если ее представление необходимо, или отсутствует описание местоположения границ соответствующих территорий или зон;

3) поступившие документы не соответствуют требованиям к формату таких документов в электронной форме, установленному Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532, в том числе не подписаны электронной подписью в соответствии с законодательством РФ [2, ст. 34; 11].

В целях внесения сведений в ЕГРН в связи с принятием органом государственной власти или органом местного самоуправления решений (актов):

– об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;

– установлению или изменению прохождения Государственной границы Российской Федерации;

– установлению или изменению границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;

– установлению или изменению границ населенного пункта;

– установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий;

– установлению или изменении границ особо охраняемой природной территории;

– утверждении или изменении границ территории объекта культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия.

Росреестр определяет:

1) перечень объектов недвижимости, адрес или описание местоположения которых изменились в связи с изменением прохождения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенного пункта;

2) перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены или изменены в связи с установлением или изменением границ зоны с особыми условиями использования территорий, границ территории объекта культурного наследия, а также местоположение границ частей земельных участков, если зона с особыми условиями использования территорий, границы территории объекта культурного наследия пересекают границы земельного участка [2, ч. 4 статьи 34].

Перечень земельных участков определяется в целях осуществления органом регистрации прав кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости в соответствии со статьей 44 ФЗ-218.

6. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке

Главой 5 ФЗ-218 [2, статьи 35, 36, 36.1, 37, 38 и 39] регламентированы правила внесения в ЕГРН следующих записей:

- о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на объект;
- невозможности регистрации права без личного участия правообладателя;
- невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии;
- наличии правопритязаний и прав требований в отношении зарегистрированного права;
- отдельных записей о правообладателе и отдельных дополнительных сведений об объекте.

Также данной главой установлены правила представления вышеуказанных сведений для внесения в ЕГРН и правила уведомления правообладателя о том, что в ЕГРН такие сведения внесены.

Правила внесения в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости [2, статья 35]

Основанием для внесения в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права является заявление лица, право собственности которого зарегистрировано ранее (предшествующего правообладателя). Орган регистрации прав вносит данные

возражения в ЕГРН в течение 5 рабочих дней со дня приема соответствующего заявления. Запись о наличии таких возражений вносится в ЕГРН на 3 месяца.

В течение 3 месяцев такая запись погашается на основании заявления предшествующего правообладателя, по чьему заявлению и была внесена в ЕГРН соответствующая запись.

Кроме того, в течение этого срока запись в ЕГРН о наличии возражений может быть погашена и без заявления предшествующего правообладателя на основании решения государственного регистратора в следующих случаях:

1) если в орган регистрации прав поступил документ, который подтверждает, что предшествующий правообладатель оспаривает данное право в суде и одновременно в ЕГРН вносится запись о наличии заявленного в судебном порядке права требования;

2) если в орган регистрации прав поступило или представлено вступившее в законную силу решение суда о прекращении права или об установлении права иного лица, либо об отказе в прекращении данного права. При этом не имеет значения по требованию какого лица указанное решение принято судом;

3) если зарегистрировано прекращение права в связи с тем, что соответствующий объект прекратил свое существование, в том числе в связи с гибелью, уничтожением такого объекта или образованием из него других объектов.

Если в течение этих 3 месяцев предшествующий правообладатель не оспорил в суде зарегистрированное право, т. е. в орган регистрации прав не поступила копия судебного акта, свидетельствующая о том, что судом принято к рассмотрению заявление (поступить данная копия может из суда либо может быть представлена предшествующим правообладателем), то по истечении 3 месяцев такая запись погашается без заявлений по решению госрегистратора. Более того, запись о наличии возражений погашается без заявления на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи.

В главе 5 ФЗ-218 прописаны случаи, когда заявление о наличии возражений в отношении зарегистрированного права не рассматривается, а возвращается предшествующему правообладателю, который обратился с таким заявлением. Осуществляется это в следующих случаях [2]:

– если запись в ЕГРН была погашена ранее на основании заявления предшествующего правообладателя (независимо от того, сколько времени прошло с момента внесения и погашения такой

записи, а также от наличия записи о регистрации перехода данного права);

– если запись в ЕГРН была погашена ранее на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении такой записи (независимо от того, сколько времени прошло с момента внесения и погашения такой записи, а также от наличия записи о регистрации перехода данного права);

– если предшествующий правообладатель подал заявление повторно в течение 3 месяцев со дня внесения в ЕГРН по его заявлению записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект;

– если предшествующий правообладатель представил заявление повторно по истечении 3 месяцев со дня внесения в ЕГРН по его заявлению записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект и ее погашения (независимо от того, оспорил он зарегистрированное право в суде или нет);

– если предшествующий правообладатель представил заявление повторно в течение или по истечении 3 месяцев со дня внесения в ЕГРН по его заявлению записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект и ее погашения в связи с регистрацией права на этот объект нового правообладателя на основании вступившего в законную силу решения суда;

– если предшествующий правообладатель представил заявление повторно в течение или по истечении 3 месяцев со дня внесения в ЕГРН по его заявлению записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект и ее погашения в связи с поступлением вступившего в законную силу решения суда об отказе в прекращении данного права.

Орган регистрации прав в этом случае должен уведомить предшествующего правообладателя в течение 5 рабочих дней о том, что его заявление возвращено без рассмотрения с указанием причины возврата.

Если запись в ЕГРН о наличии возражений погашена в связи с прекращением существования объекта и образованием из него других объектов, право на эти объекты зарегистрировано, и оно не оспорено в суде, то предшествующий правообладатель объекта, прекратившего существование, вправе подать заявление о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на уже образованные

объекты. Соответствующие записи подлежат внесению в ЕГРН. Тот факт, что в ЕГРН содержится запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект, не является основанием для приостановления или отказа в регистрации права на него (при отсутствии иных оснований для отрицательного решения).

Согласно ФЗ-218 собственник объекта недвижимости, чье право содержится в ЕГРН, или его законный представитель вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права или обременения такого объекта без его личного участия. В течение 5 рабочих дней со дня приема органом регистрации данного заявления в ЕГРН вносится запись о заявлении о невозможности регистрации [2].

Запись в ЕГРН о заявлении о невозможности регистрации погашается на основании:

1) решения регистратора прав (без заявления собственника или его представителя) в случае регистрации перехода либо прекращения права данного собственника при его личном участии. Запись погашается одновременно с осуществлением такой регистрации.

2) заявления собственника или его законного представителя об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации;

3) вступившего в законную силу судебного акта.

Федеральным законом 218 в отношении зарегистрированного права на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения предусмотрено внесение в ЕГРН записи о невозможности госрегистрации перехода, прекращения, ограничения права или обременения до завершения судебного процесса, если судом рассматривается дело об изъятии такого участка в связи с неиспользованием его по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ. Вносится такая запись в ЕГРН на основании заявления, поданного уполномоченным исполнительным органом, осуществляющим земельный надзор, а также материалов, которые подтверждают не устранение правонарушений, связанных неиспользованием участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства. Соответствующая запись подлежит внесению в ЕГРН в течение 5 рабочих дней со дня приема соответствующего заявления. Такая запись погашается:

– на основании обращения органа исполнительной власти субъекта и судебного акта об отказе в изъятии земельного участка в связи с указанными выше нарушениями;

– одновременно с регистрацией перехода права собственности на данный участок лица, который приобрел этот участок на публичных торгах либо регистрацией права собственности субъекта или муниципального образования;

– на основании заявления любого заинтересованного лица и вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи.

Правила внесения в ЕГРН записей о наличии правопритязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права
[статья 37 ФЗ-218]

Когда в орган регистрации прав поступает заявление о регистрации права, ограничения права или обременения объекта либо сделки с объектом в ЕГРН вносится запись об этом заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении такого объекта. Если право оспаривается в судебном порядке, в ЕГРН вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица.

Правила внесения в ЕГРН отдельных записей о правообладателе и отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости [2, статья 38]

В отношении правообладателя объекта недвижимости ФЗ-218 предусматривает внесение в ЕГРН следующих отдельных записей [9]:

1) об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта. Такая запись вносится в ЕГРН на основании заявления о внесении этих сведений, поданного собственником (при наличии сведений о праве этого собственника в ЕГРН) или его законным представителем в течение 3 рабочих дней со дня приема соответствующего заявления;

2) о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника жилого помещения, оставшихся без попечения родителей. Такие записи вносятся в ЕГРН также в срок не более 3 рабочих дней с момента поступления данных сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Такие дополнительные сведения об объекте, как назначение единого недвижимого комплекса и назначение предприятия как имущественного комплекса соответствующих объектов подлежат внесению в ЕГРН на основании заявления собственника объекта (при наличии сведений о его праве в ЕГРН) либо его представителя о внесении этих сведений в срок не более 5 рабочих дней.

При регистрации сделки или прав на основании сделки, которая совершена без необходимого в силу закона согласия третьего лица, юридического лица, органа госвласти или органа местного самоуправления, при этом такая сделка не является ничтожной, в ЕГРН вносится соответствующая запись одновременно с регистрацией права.

Орган регистрации прав при внесении в ЕГРН вышеуказанных сведений в уведомительном порядке обязан сообщить правообладателям объекта о внесении соответствующих записей в течение 5 рабочих дней.

7. Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество

Статьей 40 ФЗ-218 закреплено положение о том, что кадастровый учет и регистрация прав на созданные здания, сооружения, на объекты незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, осуществляются одновременно с ГКУ и (или) регистрацией права заявителя на такой земельный участок (рис. 12) [9].

Государственная регистрация прав на созданные здания, сооружения осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здания, сооружения 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 (рис. 13) [9].

В статье оговорена возможность одновременного осуществления кадастрового учета и регистрации права собственности на ОН:

– в ЕГРН не зарегистрировано право на ЗУ, на котором расположен ОКС;

- все помещения в созданных зданиях, сооружениях, в том числе относящихся к имуществу общего пользования; машино-мест в созданных зданиях, сооружениях;
- срок действия договора аренды или безвозмездного пользования ЗУ истёк, но ввод объектов в эксплуатацию не осуществлён в период его действия.

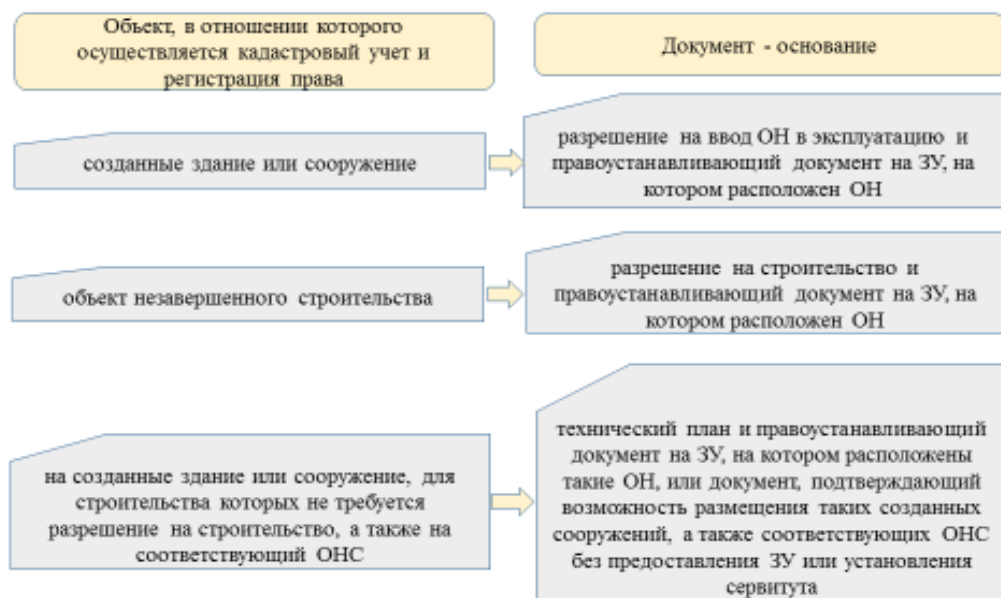


Рис. 12. Основания для учета и регистрации созданных зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства

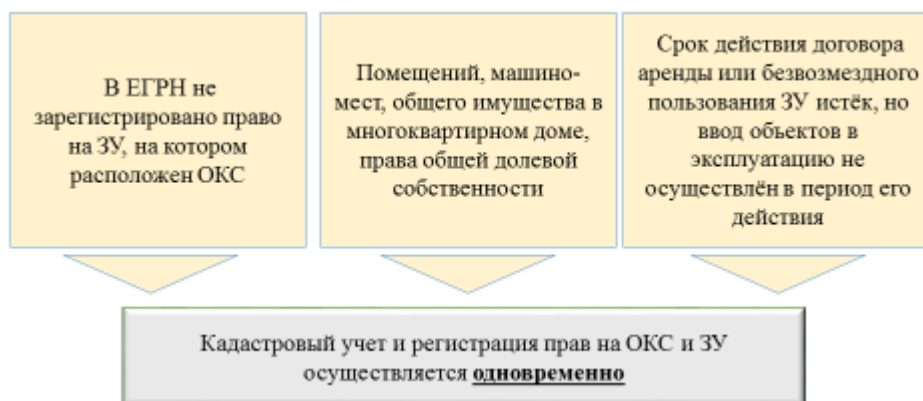


Рис. 13. Основания для ГКУ и ГР созданных зданий, сооружений и ОНС [2, ст.10], [9]

Как и прежде, при осуществлении ГКУ 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 снятии с кадастрового учета и (или) регистрации прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с кадастрового учета и регистрация прекращения прав на все помещения и машино-места в таких зданиях, сооружениях. Снятие с кадастрового учета объекта незавершенного строительства в связи с прекращением его существования проводится одновременно с государственной регистрацией прекращения прав на него.

В статье 41 ФЗ-218 перечислены основания для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости [2].

При образовании ОН в результате раздела, объединения, перепланировки помещений одновременно осуществляется:

- ГКУ и ГРП в отношении всех образуемых ОН;
- прекращение права на здание (без снятия его с учета) при осуществлении ГРП одновременно на все помещения или машино-места в здании, сооружении либо на одно или на несколько помещений или машино-мест в здании, сооружении;
- снятие с учёта и регистрация прекращения прав на исходные ОН – при учёте и регистрации прав на все образованные ОН;
- учет измененных ЗУ в результате выдела доли в натуре в счёт доли в праве общей собственности или раздела ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности – при учёте и регистрации прав на образованные ЗУ (рис. 14) [9].



Рис. 14. Схема проведения ГКУ и РП при образовании ОН

Так, например, *при объединении* объектов недвижимости, находящихся в собственности разных лиц, необходимо соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности; *при разделе* – соглашение о разделе объекта недвижимости; *при выделе* – соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности либо заверенная копия протокола общего собрания участников долевой собственности 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); *при перераспределении* – соглашение или решение о перераспределении земельных участков.

Учёт и регистрация образованных ОН осуществляются на основании:

– проекта межевания территории или схемы расположения ЗУ на КППТ, если в соответствии с требованиями ЗК РФ образование ЗУ допускается исключительно при наличии таких утверждённых документов и в соответствии с ними;

– письменного согласия третьих лиц на образование ОН, если такое согласие на образование является обязательным в соответствии с законом;

– правоустанавливающего документа на исходный или измененный ОН, если право на такой ОН не зарегистрировано в ЕГРН.

Нововведением является то, что отсутствие государственной регистрации права в ЕГРН на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Предусмотрено, что кадастровый учет и регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте ИЖС) или в жилом строении не допускаются.

Если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка не осуществлена государственная регистрация вещного права, орган регистрации прав снимает такой земельный участок с ГКУ, за исключением образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования.

В соответствии с ФЗ-218 *уточнение местоположения границ ЗУ допускается в случаях* [2]:

- отсутствия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ ЗУ;

- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки, о местоположении границ ЗУ;

- если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ ЗУ определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ ЗУ не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки).

Если часть земельного участка, здания, сооружения была образована и поставлена на ГКУ с целью возложения обременения на нее, в случае государственной регистрации прекращения обременения без соответствующего заявления одновременно осуществляется снятие указанной части с учета.

Аналогичные нормы содержатся в ФЗ-218 в отношении части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории.

Особенности осуществления ГКУ и регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса

ГКУ и регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

- 1) в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;

- 2) в связи с объединением нескольких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после ГКУ и регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса.

Государственная регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия как имущественного комплекса осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия.

Закон о ЕГРН регулирует особенности осуществления регистрации [2]:

1) 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;

2) права собственности гражданина на ЗУ, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС;

3) прав на ЗУ из земель с/х назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ;

4) прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа;

5) при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него;

6) сервитута;

7) прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом;

8) прав и (или) ГКУ при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

9) прекращения права собственности на ЗУ или земельную долю вследствие отказа от права собственности;

10) прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него;

11) аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия;

12) прав на недвижимое имущество на основании решения суда [2].

К 5 пункту стоит напомнить обучающемуся, что в России существует два вида ипотеки: договорная ипотека и ипотека в силу закона (легальная).

Под ипотекой понимается залог недвижимости, остающейся во владении должника, но с запрещением права свободного распоряжения этим имуществом.

Залог – это способ обеспечения обязательства перед кредитором, при котором кредитор в случае неисполнения должником обязательства может получить удовлетворение за счет заложенного имущества (преимущество перед другими кредиторами), в том числе при изъятиях, предусмотренных п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса РФ [1]. Другими словами, залог, например объекта недвижимого имущества, подразумевает, что лицо, которому задолжал владелец заложенного объекта, может потребовать выплатить ему сумму долга за счет этого имущества.

Договорная ипотека возникает по воле сторон, на основании заключенного между ними договора об ипотеке.

Ипотека в силу закона – это способ возникновения ипотечного обязательства, предусматривающий установление федеральным законом обстоятельств, входящих в юридический состав, на основании которого устанавливается ипотека.

Законная или принудительная ипотека, в отличие от договорной, не зависит от воли сторон. Залог в силу закона появляется там и тогда, где закон предписал, что некое обязательство будет обеспечиваться залогом определенного имущества при наступлении определенного юридического факта.

Случаи возникновения законной (легальной, принудительной) ипотеки [1]:

– земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здания или сооружения, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (1, ст. 64.2);

– в случае регистрации права собственности на завершенный строительством объект недвижимости, который ранее был зарегистрирован и передан в ипотеку как объект незавершенного строительства, ипотека сохраняет силу, и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства (1, ст. 76);

– ипотека в силу закона возникает, если объект недвижимости приобретен в кредит или в рассрочку [1, ст. ст. 488 и 489]. При этом ипотека, установленная в силу закона по данным основаниям, может быть отменена соглашением сторон (диспозитивный залог);

– при строительстве здания или сооружения на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (1, ст. 65);

– жилое помещение, построенное полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на жилой дом (1, п. 4 ст. 77);

– жилой дом или квартира, приобретенные полностью или частично за счет кредита банка или иной кредитной организации, находясь в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (1, п. 1 ст. 77);

– при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (п. 1 ст. 587) [1].

Ипотека в силу закона может возникнуть и в иных случаях. Возникновение ипотеки в силу закона возможно только на основании федерального закона.

Ипотека также может не только возникать, но и переходить по основаниям, предусмотренным законом (переход ипотеки вследствие перехода прав по основному обязательству, исполнение поручителем основного обязательства за должника).

Законный залог порождает те же правовые последствия, что и залог договорный.

Независимо от оснований своего возникновения ипотека подлежит государственной регистрации, так как согласно п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации [1].

Государственная регистрация ипотеки в последние годы и анализ старого и нового законов о регистрации ОН [9] приведены ниже:

| | |
|---|--|
| Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» | Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» |
| <i>1</i> | <i>2</i> |
| Регламентирует порядок государственной ипотеки пятью пунктами | Регламентирует порядок государственной ипотеки тринадцатью пунктами |
| При государственной регистрации ипотеки указываются: 1) данные о залогодержателе; 2) о предмете ипотеки; 3) стоимости обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости | При государственной регистрации ипотеки в ЕГРН вносятся сведения: 1) о залогодержателе (в том числе о первоначальном залогодержателе); 2) предмете ипотеки; 3) существе; 4) сроке; 5) стоимости обеспеченного ипотекой обязательства, а если стоимость обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем – сведения о порядке и других необходимых условиях ее определения; 6) о возможности внесудебного обращения взыскания на предмет ипотеки; 7) сведения о том, что права залогодержателя удостоверяются закладной (если это предусматривает договор об ипотеке); 8) наименование и место нахождения депозитария, осуществляющего депозитарный учет закладной в случае, если осуществляется депозитарный учет закладной |
| <i>Возникновение ипотеки</i> | |
| Государственная регистрация ипотеки проводится: на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя; | Государственная регистрация ипотеки проводится: на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя; |

| <i>1</i> | <i>2</i> |
|--|--|
| <p>нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки</p> | <p>нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки</p> |
| <i>Погашение регистрационной записи об ипотеке</i> | |
| <p>Погашение регистрационной записи об ипотеке и совершение в реестре отметки о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав</p> | <p>Погашение регистрационной записи об ипотеке и внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав</p> |

Новации по вышеразбираемому вопросу в ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» [2, 9, 10]

1. Если ипотека распространяется на иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности залогодателя, или права залогодателя на объекты недвижимости, запись о государственной регистрации ипотеки таких иных объектов недвижимости и прав вносится одновременно при регистрации ипотеки без заявления правообладателя, если право собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимости или права зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае, если право собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимости или права не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, запись о государственной регистрации ипотеки таких иных объектов недвижимости и прав вносится без заявления правообладателя одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимости или права.

Если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, следующие действия осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено Федеральным законом или договором об ипотеке:

– переход права собственности на такой объект недвижимости или данного права;

– возникновение, переход или прекращение иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права,

– внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества.

При государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимости или такого права возникновения, перехода или прекращения иных обременений на такой объект недвижимого имущества запись, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации ипотеки такого объекта недвижимости или такого права, сохраняется.

ФЗ-218 сохранен только срок 5 рабочих дней, установленный для государственной регистрации ипотеки жилых помещений.

Следовательно, государственная регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений будет осуществляться в общий срок 7 рабочих дней при условии представления документов в Росреестр. Однако он сократится до пяти рабочих дней, если государственная регистрация будет проводиться на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально заверенного договора, который влечет возникновение ипотеки в силу закона (например, договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка).

На сегодняшний день срок государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составляет 15 рабочих дней, а ипотеки жилых помещений – 5 рабочих дней.

8. Исправление ошибок, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости

Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрены следующие виды ошибок: технические и реестровые [2].

Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном

реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Техническая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня ее обнаружения в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях (рис.15) [9].

Порядок представления и форма заявления об исправлении технической ошибки в записях, а также требования к формату заявления об исправлении технической ошибки в записях в форме электронного документа устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

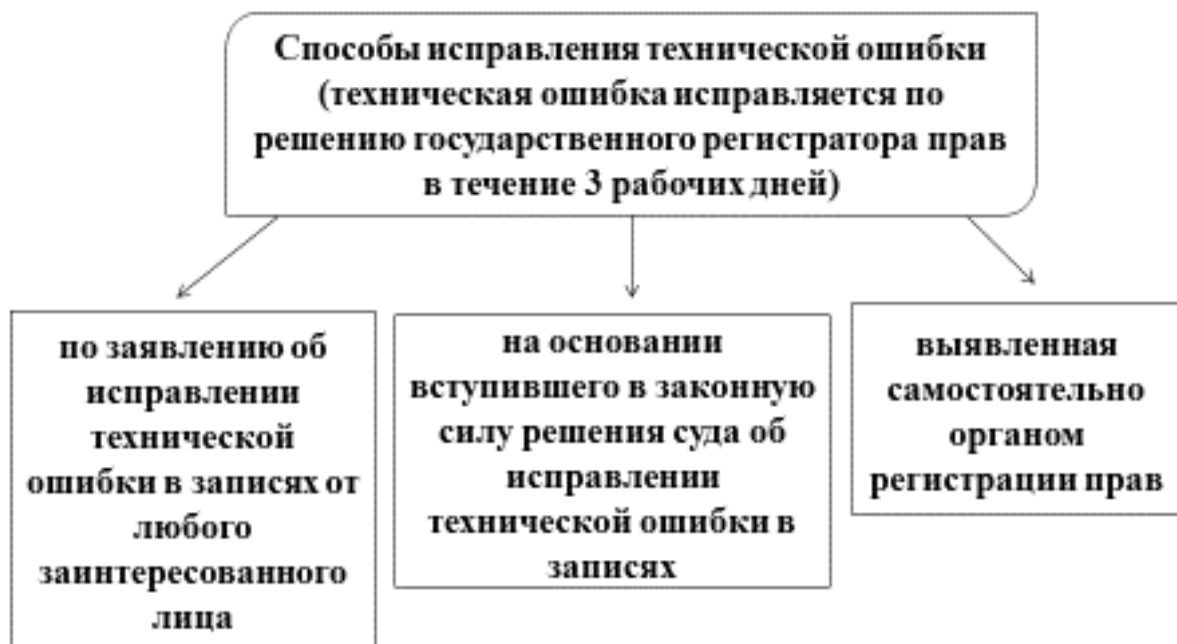


Рис. 15. Исправление технической ошибки

На сегодняшний день изданы приказы Минэкономразвития России № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» № 920 [14, 15].

Реестровая ошибка – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Реестровая ошибка может быть исправлена органом регистрации прав:

- в соответствии с документами, свидетельствующими о наличии реестровых ошибок и содержащими необходимые для их исправления сведения, поступившими в порядке информационного взаимодействия

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

- по заявлению об учёте изменений с приложением документов, содержащих новые сведения

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов.

Исправление ошибок осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда.

В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости в форме и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Форма, порядок и способы направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомлений утверждаются приказом Минэкономразвития РФ [15].

При обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков орган регистрации прав принимает решение о необходимости устранения такой ошибки.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки должно содержать:

- дату выявления такой ошибки,
- ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных,
- указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Орган регистрации прав направляет решение о необходимости устранения реестровой ошибки всем заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

Направляет не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения.

Порядок и способы направления органом регистрации прав данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Таким образом, данный порядок утвержден приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 136 «Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети „Интернет“, включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» [16].

По истечении шести месяцев со дня направления заинтересованным лицам и соответствующим органам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при

исправлении реестровой ошибки осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, не более чем на пять процентов (рис. 16) [9].

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Споры, возникающие в связи с исправлением реестровой ошибки, рассматриваются в судебном порядке.

Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.



Рис. 16. Схема принятия Росреестром решения о необходимости устранения такой ошибки

9. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Главой 8 ФЗ-218 «Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости установлены:

- порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;
- плата за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 установлены [17]:

- порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН;
- порядок уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, определяет:

- порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (пункты с 2 по 29);
- порядок и способы направления запросов, состав и порядок заполнения запросов (пункты с 30 по 56);
- формы предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (пункты с 57 по 59).

Приказами Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 и от 20.06.2016 № 378 утверждены [18,19]:

- форма выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- форма выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- форма выписки о содержании правоустанавливающих документов;
- форма выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- форма выписки о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- кадастрового плана территории;
- уведомления об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;
- справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;
- уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений;
- решения об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений из ЕГРН,
- а также порядки заполнения данных форм выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений, а также требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде.

Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 967 утвержден порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной информации [20].

Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 установлены [21]:

- размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН;
- размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, могут запрашиваться любыми лицами, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования (2, ч. 1 ст. 62), в том числе посредством личного обращения в МФЦ, офисы приема/выдачи документов органа регистрации прав/органа, организации, уполномоченного на предоставление сведений ЕГРН (рис. 17) [9].

Страховые и кредитные организации запрашивают в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН, только в электронной форме (ч. 2 ст. 62) [2].



Рис. 17. Схема запроса сведений ЕГРН

К запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа прилагаются следующие документы:

– копия документа, подтверждающего полномочия подписавшего запрос о предоставлении сведений лица действовать от имени юридического лица без доверенности, если эти сведения отсутствуют в едином государственном реестре юридических лиц или в данном реестре указаны сведения о другом лице либо если полномочия лица, подписавшего данный запрос, подтверждаются доверенностью, оригинал доверенности или ее копия (для заявителя – представителя юридического лица, являющегося правообладателем, залогодержателем, лицом, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию, лицом, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя);

– надлежащим образом заверенная копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, конкурсного управляющего, надлежащим образом заверенное решение контрольного органа о назначении временной администрации финансовой организации (для заявителя – арбитражного управляющего, конкурсного управляющего);

– копия документа, подтверждающего полномочия законного представителя правообладателя: для родителей – свидетельства о рождении правообладателя, для иных законных представителей – документа, выданного уполномоченным органом (для заявителя – законного представителя правообладателя – физического лица);

– оригинал доверенности (либо ее копия), выданной правообладателем или его законным представителем, а также генеральным директором Фонда заместителю генерального директора Фонда либо руководителю филиала или представительства Фонда и подтверждающей полномочия лица, которому выдана такая доверенность, на получение сведений, а также указанная в настоящем пункте копия документа, подтверждающего полномочия законного представителя правообладателя, выдавшего доверенность (для заявителя – лица, получившего доверенность от правообладателя, его законного представителя или Фонда);

– оригинал документа (например, письмо, справка), выданного нотариусом, в том числе заверенного им своей подписью и оттиском личной печати, и подтверждающего право лица на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону (для заявителя – лица, имеющего право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону);

– копия договора (иного правоустанавливающего документа), на основании которого было зарегистрировано право залогодателя и возникла ипотека на основании закона в пользу заявителя, если запись о данной ипотеке в пользу заявителя не внесена в ЕГРН (для заявителя-залогодержателя);

– копия одного из документов, предусмотренных пунктом 3 статьи 16 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», являющихся основанием для государственной регистрации законного владельца закладной, если в ЕГРН ипотека в пользу заявителя не зарегистрирована (для заявителя-залогодержателя) [22].

Верность указанных копий бумажных документов, за исключением копии судебного акта, копий страниц документа, удостоверяющего личность, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Не требуется представление указанных копий документов, за исключением копий вступившего в законную силу судебного акта, договора (иного правоустанавливающего документа), на основании которого было зарегистрировано право залогодателя и возникла

ипотека на основании закона в пользу заявителя, одного из документов, предусмотренных пунктом 3 статьи 16 Закона об ипотеке, являющихся основанием для государственной регистрации законного владельца закладной, если запрос и прилагаемые к нему документы представлены в орган регистрации прав заявителем (его представителем) лично с предъявлением оригиналов таких документов.

Не требуется свидетельствование в нотариальном порядке верности подписи лица, подписавшего запрос в случае, если запрос и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав направляются посредством почтового отправления арбитражным управляющим, конкурсным управляющим, запрашивающим сведения в отношении объектов недвижимости должника, лиц, входящих в состав органов управления должника, контролирующих должника лиц, в отношении которых в соответствии с частью 1 статьи 63 [2] арбитражный управляющий, конкурсный управляющий обладают правом на их безвозмездное предоставление, заверяется подписью арбитражного управляющего, конкурсного управляющего.

Если запрос представляется в электронном виде, указанные в предыдущих двух слайдах документы должны быть представлены в форме электронных документов (электронных образов документов), удостоверенных усиленной квалифицированной электронной подписью лица, подписавшего документ, уполномоченного лица органа, выдавшего документ, или усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

По запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа, направленному в виде электронного документа, заявитель вправе одновременно с подачей запроса представить выписку из единого государственного реестра юридических лиц также в виде электронного документа.

Если запрос о предоставлении сведений ограниченного доступа представлен в электронной форме, тогда электронный документ (электронный образ документа), подтверждающий полномочия заявителя действовать от имени юридического лица без доверенности, а также копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, конкурсного управляющего, решение контрольного органа о назначении временной администрации финансовой организации не прилагаются, при условии включения сведений об указанных выше документах, а также о содержащихся в них сведениях о заявителе в сертификат ключа проверки усиленной квалифицированной электронной подписи.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются одним из следующих способов:

- при личном обращении в МФЦ, в офисы приема/выдачи документов органа регистрации прав/органа, организации уполномоченного на предоставление сведений ЕГРН;
- посредством единого портала государственных и муниципальных услуг;
- посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия;
- посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН;
- посредством почтового направления;
- посредством личного кабинета на официальном сайте Росреестра;
- иные технические средства связи, в том числе вэб-сервисы или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования (ч. 1 ст. 62) [2].

Сведения, содержащиеся в ЕГРН предоставляются в виде:

- выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- выписки из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- выписки о содержании правоустанавливающих документов;
- выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- выписки о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- кадастрового плана территории;
- в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН;
- уведомления об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;

- справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;
- уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений;
- решения об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений из ЕГРН.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются следующим лицам и органам, что представлено на рис. 18 [9].



Рис. 18. Взаимодействие ЕГРН с различными заинтересованными лицами и структурами органов власти в сведениях об ОН

В установленных федеральным законом случаях сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются органом регистрации прав в иные государственные или муниципальные информационные системы посредством информационного взаимодействия с федеральной

государственной информационной системой ведения ЕГРН в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 167 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН с иными государственными или муниципальными информационными системами» (2, ч. 3 ст. 62) [12].

Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН.

Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, предусмотрено следующее: днем предоставления заявителю сведений в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении, считается дата подписания такого документа, указанная в качестве его реквизита (пункт 7); днем предоставления заявителю сведений посредством почтового отправления считается дата передачи почтового отправления органом регистрации прав организации почтовой связи для отправки заявителю. В случае, если заявителем в запросе указан адрес электронной почты, при предоставлении заявителю сведений посредством почтового отправления, орган регистрации прав не позднее дня, следующего за днем передачи такого почтового отправления организации почтовой связи для отправки заявителю, направляет с адреса электронной почты соответствующего органа регистрации прав электронное сообщение с номером указанного почтового отправления на указанный заявителем в запросе адрес электронной почты (пункт 8); днем предоставления заявителю сведений в виде электронного документа считается дата отправки органом регистрации прав электронного документа или ссылки на такой документ, указанной в реквизитах соответствующего электронного сообщения. На основании одного запроса о предоставлении сведений предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН (ч. 4 ст. 62) [2].

Выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна иметь:

- описание объекта недвижимости;
- зарегистрированные права на объект недвижимости;
- ограничения прав и обременения в отношении объекта недвижимости;

– сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости;

– сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;

– сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта;

– сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке;

– сведения о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долеом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования;

– сведения о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долеом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства;

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

– о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям № 214-ФЗ «Об участии в долеом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [23], по договорам участия в долеом строительстве многоквартирного дома, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (2, ч. 7 ст. 62).

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен Законом (ч. 9 ст. 62) [2].

Срок передачи многофункциональным центром запроса о предоставлении сведений в орган регистрации прав и срок передачи подготовленных органом регистрации прав документов, содержащих сведения ЕГРН, в многофункциональный центр не должны превышать двух рабочих дней соответственно со дня поступления запроса о предоставлении сведений в многофункциональный центр и со дня передачи такого запроса многофункциональным центром в орган регистрации прав (ч. 11 ст. 62) [2].

Нотариусу по запросу, направленному в форме документа на бумажном носителе, сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в течение трех рабочих дней со дня направления такого запроса; по запросу, направленному в электронной форме в автоматизированном режиме, запрошенные сведения предоставляются в электронной форме незамедлительно, но не позднее следующего после направления соответствующего запроса дня (ч. 14 ст. 62) [2].

В случае, если в ЕГРН отсутствуют запрашиваемые сведения или предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений или обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано в судебном порядке (ч. 12 ст. 62) [2].

Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы (за исключением случаев получения таких сведений органами, осуществляющими в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»), способами и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования. Такая информация предоставляется правообладателю в срок не более чем три рабочих дня со дня запроса такой информации (2, ч. 17 ст. 62).

При поступлении в орган регистрации прав запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН об объекте недвижимости

(за исключением случаев поступления таких запросов от органов, осуществляющих в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 № 144-ФЗ), собственник этого объекта недвижимости уведомляется о поступлении в орган регистрации прав данного запроса посредством электронной почты или передачи коротких текстовых сообщений (при наличии сведений об адресе электронной почты или об абонентском номере такого правообладателя в ЕГРН) не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления запроса (2, ч. 18 ст. 62).

Орган регистрации прав имеет право предоставлять обобщенную и аналитическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в ЕГРН, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей (2, ч. 19 ст. 62).

К обобщенной информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН, относится в том числе информация об общем количестве прошедших государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию объектов недвижимости, сделок с ними, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок (без идентифицирующих конкретное лицо сведений) или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество. Обобщенная информация размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте органа регистрации прав и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования. Размещение такой информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» допускается в случае, если ее публичное размещение не нарушает права и законные интересы правообладателей. Состав обобщенной информации, периодичность и порядок ее размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (2, ч. 20 ст. 62).

Аналитическая информация, полученная на основе сведений, содержащихся в ЕГРН, предоставляется по запросу любого лица, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей. Требования к аналитической информации и порядок ее предоставления, в том числе форма запроса такой информации, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (2, ч. 21 ст. 62).

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, аналитическая и иная информация по запросам о предоставлении сведений лиц, не указанных в части 1 статьи 63 [2], предоставляются за плату. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата установлены приказами Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 967 и от 10.05.2016 № 291 (ч. 2 ст. 63) [20, 21].

Согласно части 1 ст. 63 ФЗ-218 сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются бесплатно по запросам о предоставлении сведений:

1) правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным, гражданским и административным делам, а также органов, осуществляющих в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»;

2) федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, Банка России, государственных внебюджетных фондов, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

3) органов прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

4) председателя Счетной палаты Российской Федерации, его заместителя и аудиторов Счетной палаты Российской Федерации;

5) арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику, лиц, входящих в состав органов управления должника, контролирующих должника лиц, временной администрации финансовой организации в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве, временной администрации финансовой организации в соответствии с № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [24];

6) многофункционального центра в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

7) уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, а также уполномоченных по правам человека в субъектах Российской Федерации;

8) уполномоченного при Президенте Российской Федерации по правам ребенка;

9) уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, а также уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах Российской Федерации;

10) нотариуса в связи с совершаемыми нотариальными действиями;

11) Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов;

12) руководителя, заместителей руководителя государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»;

13) генерального директора единого института развития в жилищной сфере, его заместителей;

14) акционерного общества «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» для осуществления функций указанного общества, предусмотренных Федеральным законом № 209 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» [25].

Орган регистрации прав бесплатно предоставляет сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в органы по учету государственного и муниципального имущества в объеме, который необходим для работы указанных органов (ч. 3 ст. 63 Закона).

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц (ч. 4 ст. 63) [2].

10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Государственный регистратор прав

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, а также ограничения прав и обременения недвижимого имущества (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения) [2, п. 6 ст.].

Государственный регистратор прав является федеральным государственным гражданским служащим, должностным лицом органа регистрации прав, наделенным государственными полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (согласно п. 1 ст. 64) [2].

Орган регистрации прав формирует экзаменационную комиссию по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав. С государственным регистратором прав заключается срочный служебный контракт [26].

Сведения о государственных регистраторах прав вносятся в реестр государственных регистраторов прав. Порядок ведения и состав сведений такого реестра устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Вмешательство в деятельность государственного регистратора прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом, не допускается.

Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных 218-ФЗ, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, представленными на рис. 19 [9].

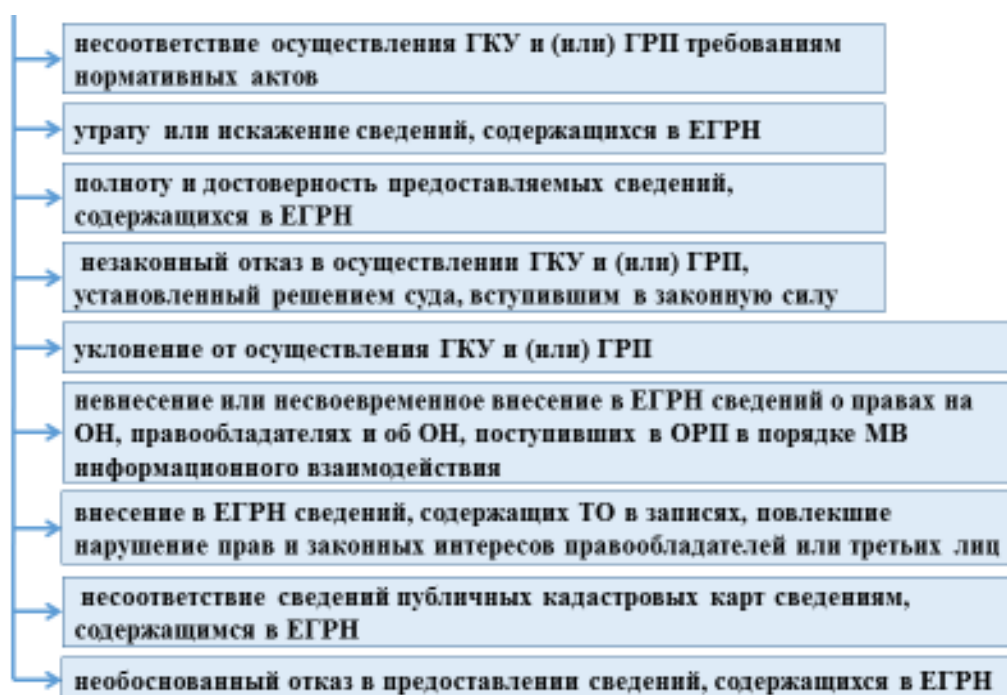


Рис. 19. Виды ответственности Росреестра за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных 218-ФЗ

Убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, признанных судом недействительными, либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или

в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

При компенсации Российской Федерацией ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица правомерными действиями, за исключением случая, указанного в ч. 3 ст. 66 ФЗ -218, орган регистрации прав имеет право регрессного требования в размере возмещенных Российской Федерацией сумм [2]:

1) к органу государственной власти или органу местного самоуправления, если такие убытки возникли в результате признания судом незаконным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления;

2) к лицу, выполнившему кадастровые работы, если такие убытки возникли в результате реестровой ошибки и предоставления этим лицом недостоверных данных и документов для внесения записи об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости;

3) к иному физическому лицу или юридическому лицу, незаконные действия которых привели к возникновению таких убытков (рис. 20) [9].

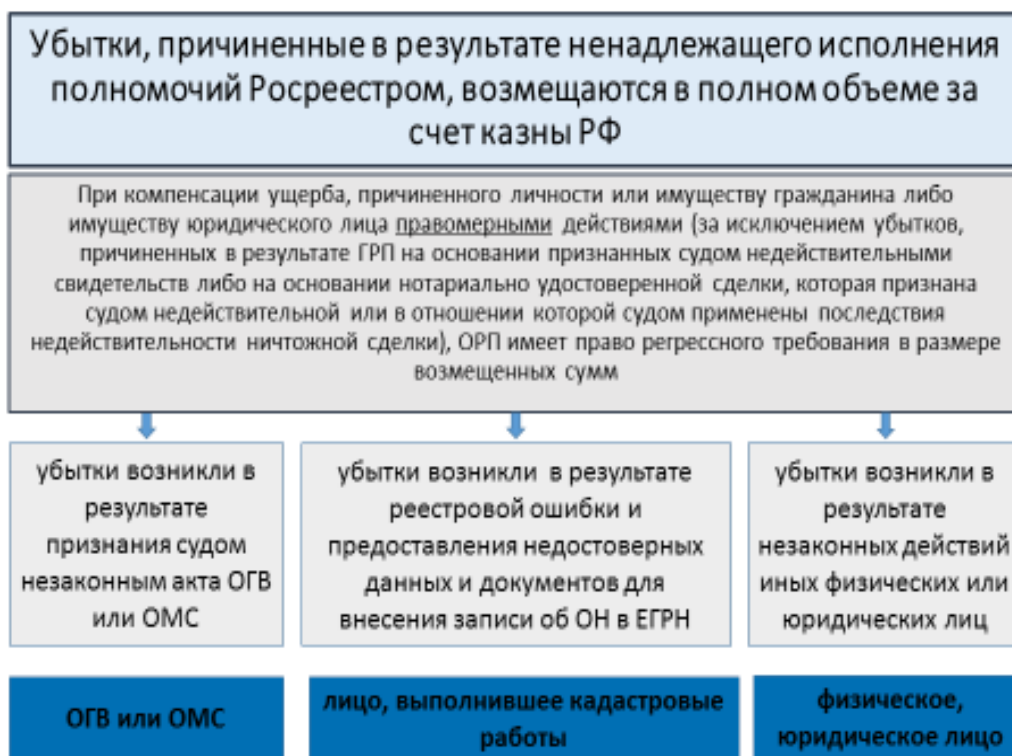


Рис. 20. Перечень распределения ответственности по возможным убыткам, причиненным при регистрации недвижимости

Существует несколько видов ответственности, которую несет государственный регистратор прав (рис. 21).



Рис. 21. Виды ответственности регистратора

Государственный регистратор прав обязан возместить убытки, причиненные органу регистрации прав своими незаконными действиями.

Прокомментируем как получают компенсацию за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости.

Физическое лицо – собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо – добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение.

Однократная компенсация указанным лицам производится в сумме, установленной вступившим в законную силу решением суда о возмещении данным лицам третьими лицами вреда, причиненного в результате утраты указанного выше имущества, если в соответствии с этим решением суда взыскание по исполнительному документу прекращено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае:

1) смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть

реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства;

2) внесения записи об исключении юридического лица (должника-организации) из единого государственного реестра юридических лиц.

11. Заключительные и переходные положения по проведению регистрации прав на объекты недвижимости после 2017 г.

В ФЗ-218 представлены «переходные положения» до полного введения всех положений данного закона в России.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами (рис. 22) [9].

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные выше, в Едином государственном реестре недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона 122-ФЗ сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и ФЗ-218.

Заявление о государственной регистрации прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим

сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

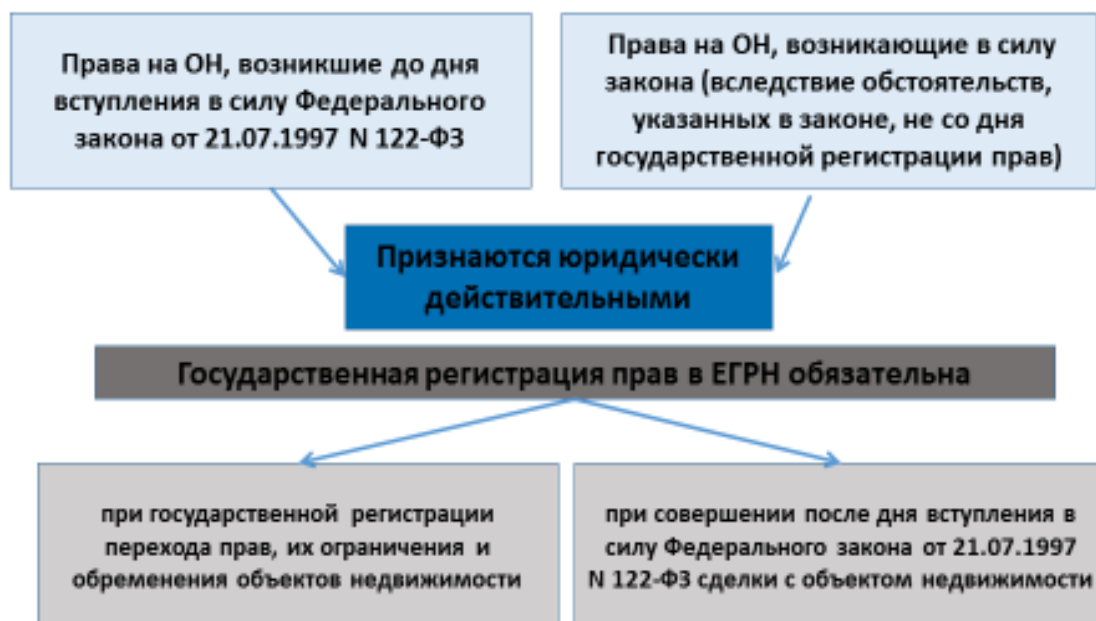


Рис. 22. Признание ранее возникших прав и прав, возникающих в силу ФЗ-218

Технический учет или государственный учет объектов недвижимости признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном (РУ) объекте недвижимости (ОН), в том числе при поступлении запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, Росреестр в течение пяти рабочих дней со дня получения им запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании (рис. 23) [9]:

1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа, устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

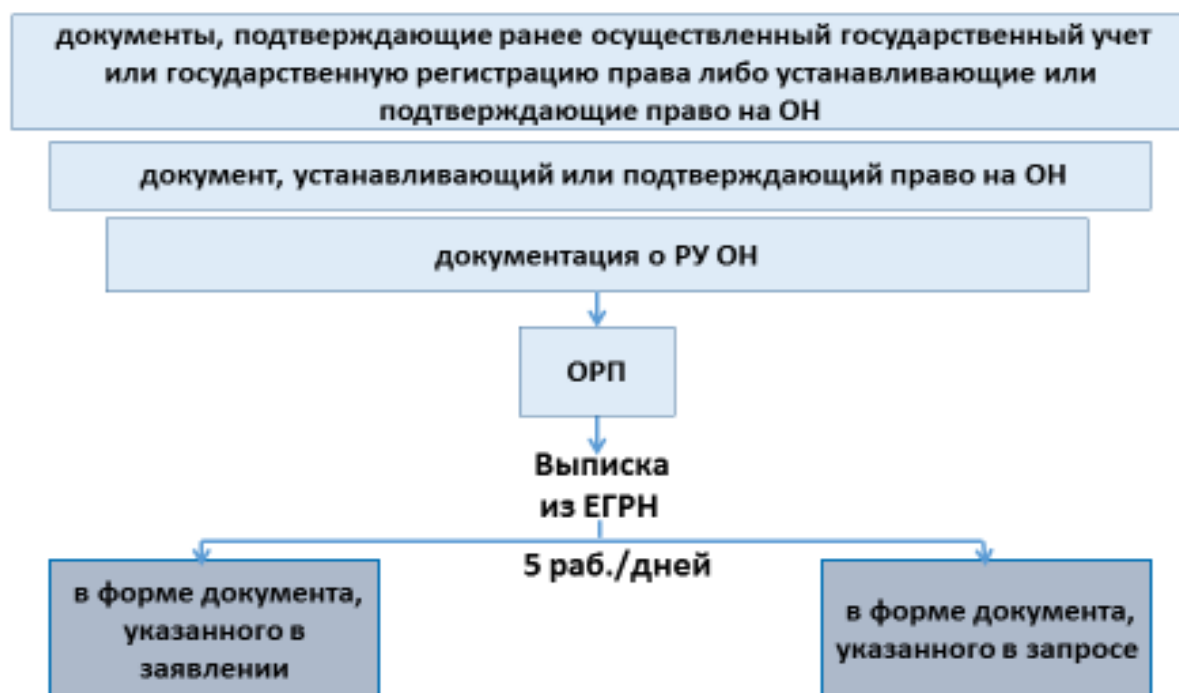


Рис. 23. Внесение сведений о РУ ОН

Органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы (организации) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации бесплатно представляют в Росреестр по его запросам все имеющиеся у них сведения и копии документов о соответствующем объекте недвижимого имущества в течение трех рабочих дней со дня получения такого запроса.

В течение пяти рабочих дней со дня включения в ЕГРН документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав выдает или направляет лицу, обратившемуся с запросом о предоставлении сведений, без взимания дополнительной платы или лицу, обратившемуся с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости:

1) в форме документа, указанного в запросе о предоставлении сведений или межведомственном запросе, если ранее на основании этих запросов органом регистрации прав выданы или направлены уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений об объекте недвижимости;

2) в форме документа, указанного в соответствующем заявлении, если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при рассмотрении заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости либо если ранее на основании заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости принято решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в связи с отсутствием в представленных заявителем документах необходимых сведений и если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при поступлении в орган регистрации прав по его запросам документов, представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами или организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Росреестр принимает решение об отказе во включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН в случаях, представленных на рис. 24 [9].

Сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам (в соответствии со ст. 69 ФЗ-218) для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В случае, если в ЕГРН в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным ОКС отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней по истечении указанного срока направляет сведения о таких объектах недвижимости в уполномоченные органы местного самоуправления

городских, сельских поселений, городских округов, а если такие объекты недвижимости находятся на межселенных территориях, – в органы местного самоуправления муниципальных районов или, если такие объекты недвижимости находятся на территориях субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, – в уполномоченные органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации – города федерального значения.

Описанные выше правила не применяются к зданиям, сооружениям, если осуществлена государственная регистрация права собственности хотя бы на одно помещение, расположенное в таком здании, сооружении, к многоквартирным домам, а также помещениям, расположенным в многоквартирном доме и составляющим общее имущество в этом многоквартирном доме.

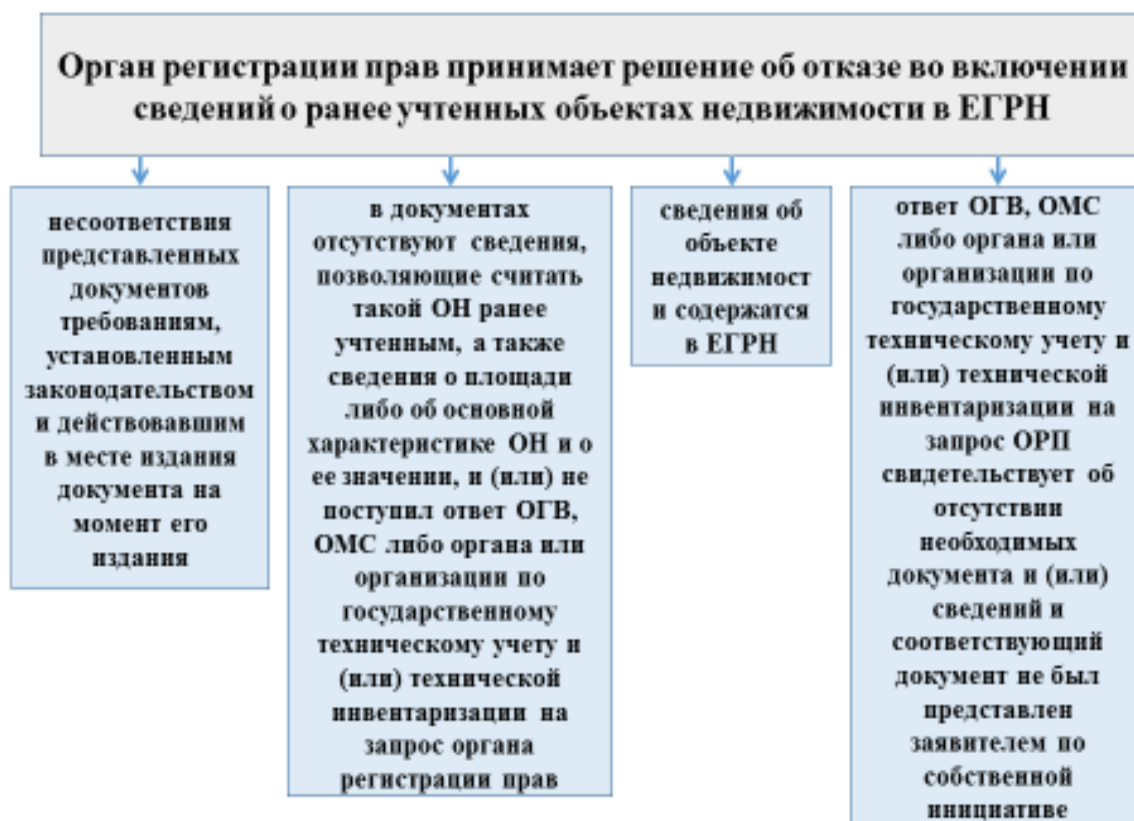


Рис. 24. Причины отказа внесения сведений в ЕГРН по РУ ОН

Росреестр снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в случае: снятия с государственного

кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с прекращением их существования; внесения в ЕГРН сведений об описании местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета часть помещения, сведения о которой внесены в ЕГРН до дня вступления в силу ФЗ-218, в случае:

- 1) снятия с государственного кадастрового учета соответствующего помещения или здания, сооружения, в котором расположено помещение, в связи с прекращением их существования;
- 2) прекращения прав на такую часть помещения (рис. 25) [9].



Рис. 25. Особенность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях

Государственная регистрация права собственности на объект недвижимости, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным

предприятием до 1 января 2011 года и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимости с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимости между сторонами такого договора, осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимости при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по такому договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимости, предусмотренным данным документом.

Росреестр в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

До 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являлись только технический план указанных объектов индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости [2].

В срок до 2020 года документом, являющимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в том числе

земельные участки, относящиеся к имуществу Вооруженных сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане или межевом плане, является декларация о таком объекте недвижимости (рис. 26) [9].



Рис. 26. Документы основания для ГКУ и ГРП в переходный период

Данные особенности применяются при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением

сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

В случае отсутствия разрешения на строительство, на объект незавершенного строительства, проектной документации на объект незавершенного строительства сведения о таком объекте недвижимого имущества, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимого имущества на земельном участке, указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимого имущества, изготовленного до 1 января 2013 года.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о помещении, машино-месте, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ технического паспорта помещения, машино-места, изготовленного до 1 января 2013 года, или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место.

В указанных случаях сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте (за исключением сведений о местоположении здания, сооружения на земельном участке и об их площади, о площади застройки, сведений о площади и местоположении помещения, машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения) указываются в техническом плане также на основании утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующих объектов.

В случае, если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте (за исключением сведений

о местоположении здания, сооружения на земельном участке, об их площади, о площади застройки, сведений о площади и местоположении помещения или машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Федеральный закон 218 вступил в силу с 1 января 2017 года, за исключением части 4 статьи 66 и статьи 68 настоящего Федерального закона. Часть 4 статьи 66 (*при компенсации РФ ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юр. лица правомерными действиями (за исключением убытков, причиненных в результате ГРП на основании признанных судом недействительными свидетельств либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки)*), ОРП имеет право регрессного требования в размере возмещенных РФ сумм) и статья 68 (*компенсация за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН*) настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2020 года [2].

Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения.

Временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», сохраняется до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения ЕГРН. Образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в ЕГРН сведения о котором носят временный характер, не допускается.

В течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости. В случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из ЕГРН сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя, уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Контрольные вопросы по теме о ГКУ И ГРП

1. Государственный кадастровый учёт: определение, цель, задачи.
2. Государственная регистрация прав: определение, цель, задачи.
3. Основания для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.
4. Порядок и сроки осуществления государственного кадастрового учёта.
5. Одновременное осуществление государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав ОН.
6. Государственный кадастровый учёт осуществляется *без одновременной* государственной регистрации прав.
7. Круг лиц, по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учёт и государственная регистрация права.
8. Основания для возврата заявления и представленных документов без рассмотрения. Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.
9. Информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав.
10. Основания для учёта и регистрации созданных зданий, сооружений, ОНС.
11. Основания для учёта и регистрации на образуемые ОН.
12. Осуществление государственного кадастрового учёта при уточнении границ земельных участков.
13. Учёт части объекта недвижимости.
14. Учёт и регистрации прав на Единый недвижимый комплекс (ЕНК) и имущественный комплекс.
15. Государственная регистрация ипотеки.
16. ГРП общей собственности.
17. ГКУ и ГРП искусственно созданного ЗУ.
18. ГКУ и ГРП лесного участка.
19. ГРП на земельную долю, ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения.
20. Договор участия в долевом строительстве (ДДУ).
21. ГРП на ЗУ для ведения ЛПХ, ИЖС, ИГС, огородничества, садоводства.
22. ГРП при переходе прав на заложенное недвижимое имущество.
23. Государственная регистрация аренды, найма, ссуды ОКН.

24. Государственная регистрация сервитута.
25. ГРП при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом.
26. ГРП собственности на ЗУ при разграничении государственной собственности на землю.
27. Отказ от права собственности на ЗУ или земельную долю.
28. Регистрация перехода прав на ОН.
29. ГРП на основании решения суда.
30. ГРП и (или) ГКУ при изъятии ОН для государственных и муниципальных нужд.
31. ГРП при изъятии ЗУ в связи с неиспользованием по назначению.

Предлагаемый тест для проверки знаний

1. Сведения о какой стоимости вносятся в запись об объекте недвижимости в Реестре объектов недвижимости?

- А. Указанной в договоре купли-продажи
- Б. Кадастровой
- В. Рыночной

2. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливается:

- А. Росреестром
- Б. Министерством эконом. развития
- В. Правительством РФ

3. Как оформляются решения органа кадастрового учета при выполнении кадастровых процедур, если в результате преобразования объекта недвижимости образуется несколько объектов недвижимости?

- А. По выбору органа кадастрового учета
- Б. В виде нескольких документов в соответствии с количеством образуемых объектов недвижимости
- В. В виде одного документа

4. Каким информационным ресурсом является ЕГРН?

- А. Федеральным государственным информационным ресурсом
- Б. Муниципальным информационным ресурсом
- В. Частным информационным ресурсом

5. Что такое государственный кадастровый учет недвижимого имущества?

А. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей

Б. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, т. е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования

6. Что является результатом кадастровой деятельности?

А. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества

Б. Государственная регистрация прав

В. Подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе

7. Государственный кадастровый учет какого недвижимого имущества осуществляется в соответствии с ФЗ-218

А. Зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса

Б. Земельных участков

В. Земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единого недвижимого комплекса

8. Какие сведения о земельном участке в соответствии с ФЗ-218 являются уникальными характеристиками?

А. Площадь, категория земель и вид разрешенного использования

Б. Кадастровый номер и дата его внесения, вид права

В. Вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения, описание местоположения его границ, площадь

9. В каком случае сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровом номере квартиры являются дополнительными?

А. Если объектом недвижимости является здание

Б. Если объектом недвижимости является комната

В. Если объектом недвижимости является земельный участок

10. Какие виды жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, могут быть внесены в ЕГРН?

- А. Комната, квартира
- Б. Тамбур, часть квартиры
- В. Лифтовой холл, кухня, коридор

11. Вносятся ли описание местоположения границ территориальных зон в ЕГРН?

- А. Да, только в отношении территориальных зон городов и поселков городского типа
- Б. Нет
- В. Да

12. Какие системы координат используются для ведения ЕГРН?

- А. Любые системы координат по выбору кадастрового инженера
- Б. Установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений случаях используется единая государственная система координат
- В. Условная система координат; местные системы координат

13. Из каких разделов состоит ЕГРН?

- А. Кадастровые дела, кадастровые карты, межевые планы, реестр границ
- Б. Реестр объектов недвижимости, кадастровые дела, кадастровые карты, реестра прав, реестр границ, реестровых дел, книг учета документов
- В. Инвентарные дела, землеустроительные дела, кадастровые карты

14. Что такое кадастровое дело?

- А. Совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости
- Б. Совокупность документов, на основании которых зарегистрированы права на объекты недвижимости
- В. Совокупность скомплектованных и систематизированных документов, содержащих сведения об установлении границ земельных участков

15. Оформляются ли кадастровые дела в отношении границ населенных пунктов?

- А. Да
- Б. Нет, в отношении населенных пунктов с низкой плотностью населения
- В. Нет

16. Относятся ли к уникальным характеристикам объекта недвижимости сведения о категории земель, если объектом недвижимости является земельный участок?

А. Да, если земельный участок расположен за границами населенного пункта

Б. Да

В. Нет

17. Вносятся ли сведения о лесах, расположенных в пределах земельного участка, в ЕГРН в качестве общих сведений о земельном участке?

А. Вносятся, если такой земельный участок является ранее учтенным объектом недвижимости

Б. Не вносятся

В. Вносятся

18. Имеет ли право кадастровый инженер вносить изменения в границы кадастрового квартала при уточнении границ земельного участка?

А. Нет

Б. Да, имеет при наличии письменного согласия органа местного самоуправления

В. Да

19. В каких случаях при образовании новых земельных участков путем раздела, кадастровый номер преобразуемого земельного участка сохраняется?

А. Если законодательством предусмотрено сохранение преобразуемого земельного участка в измененных границах

Б. В случае раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при котором площадь остатка от раздела больше площади образуемых земельных участков

В. Такие случаи не предусмотрены законодательством

20. Что считается единицами кадастрового деления?

А. Кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы

Б. Кадастровые области, кадастровые районы, кадастровые уезды

В. Кадастровые округа, кадастровые зоны, кадастровые массивы

21. Каким знаком разделяются элементы кадастрового номера?

А. «—» тире

Б. «;» точка с запятой

В. «:» двоеточие

22. Какой орган осуществляет кадастровое деление Российской Федерации на кадастровые кварталы?

А. Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений

Б. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации недвижимости

В. Орган исполнительной власти Субъекта Российской Федерации

23. Кем устанавливается порядок присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости?

А. Органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений

Б. Органом кадастрового учета

В. Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

24. Включается ли в сведения ЕГРН о здании, сооружении или объекте незавершенного строительства кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены такое здание, сооружение или объект незавершенного строительства?

А. Включается

Б. Включается только при одновременном учете здания, сооружения и земельного участка, в пределах которого они расположены

В. Не включаются

25. Может ли земельному участку, образованному в результате раздела преобразуемого земельного участка, быть присвоен кадастровый номер исходного участка?

А. Нет

Б. Да, если данный участок наследует один из членов семьи правообладателя исходного земельного участка

В. Да

26. Включаются ли внутренние воды и территориальное море Российской Федерации в территорию кадастрового округа?

А. Нет

Б. Да

В. Да, за исключением территориального моря

27. Какая территория является наименьшей единицей деления кадастрового района?

А. Земельный участок

Б. Кадастровый квартал

В. Кадастровый округ

28. Когда происходит присвоение кадастровых номеров кадастровым кварталам?

- А. При проведении территориального планирования
- Б. При осуществлении государственного кадастрового учета
- В. В процессе кадастрового деления

29. Какова структура кадастрового номера кадастрового квартала?

- А. Номер кадастрового округа, номер кадастрового района в кадастровом округе и номер кадастрового квартала в кадастровом районе
- Б. Номер кадастрового района в кадастровом округе и номер кадастрового квартала в кадастровом районе
- В. Номер кадастрового района, номер кадастрового округа в кадастровом районе и номер кадастрового квартала в кадастровом округе

30. С какой целью осуществляется кадастровое деление территории Российской Федерации

- А. В целях ведения ЕГРН и присвоения кадастровых номеров
- Б. Для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости
- В. С целью инвентаризации объектов недвижимости

31. Какие лица имеют право на получение общедоступных сведений, внесенных в ЕГРН?

- А. Любые лица
- Б. Только правообладатели объектов недвижимости
- В. Только правообладатели объектов недвижимости; представители правообладателей объектов недвижимости, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности.

32. Какие сведения содержатся в кадастровой выписке об объекте недвижимости?

- А. Сведения, необходимые для государственной регистрации прав
- Б. Сведения о кадастровом инженере
- В. Запрашиваемые сведения об объекте недвижимости

33. В отношении какой территории составляется кадастровый план территории?

- А. Кадастровый квартал или иная указанная в соответствующем запросе территория в пределах кадастрового квартала
- Б. Кадастровый массив
- В. Кадастровый район или иная указанная в соответствующем запросе территория в пределах кадастрового района

34. Укажите существующий способ предоставления органом регистрации прав обобщенной информации, в том числе, аналитической информации, полученной на основе общедоступных кадастровых сведений...

А. Информация размещается в сети «Интернет» на официальном сайте органа регистрации недвижимости и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений

Б. Информация предоставляется посредством почтового отправления по подписке

В. Информация предоставляется посредством сетей связи общего пользования по электронной подписке

35. Акт согласования местоположения границ земельного участка (в составе межевого плана земельного участка) представляется в орган регистрации прав в форме электронного образа бумажного документа, подписанного ЭУП...

А. Кадастровым инженером, изготовившим межевой план земельного участка

Б. Уполномоченным лицом органа местного самоуправления

В. Уполномоченным лицом органа государственной власти

36. Заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов...

А. Посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета

Б. Посредством отправки документа в формате XLS с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета

В. Посредством отправки документа в формате PDF с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета

37. Кто вправе обратиться с заявлениями о снятии с кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства?

А. Собственники объектов недвижимости и собственники земельных участков, на которых были расположены объекты недвижимости

Б. Любой правообладатель

В. Любое заинтересованное лицо

38. Какой документ выдается заявителю органом регистрации прав при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости

в случае принятия положительного решения об осуществлении кадастрового учета?

А. Кадастровая справка

Б. Кадастровый паспорт объекта недвижимости

В. Кадастровая выписка об объекте недвижимости

39. Какое решение принимает орган регистрации прав в случае, если имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления государственного кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, когда осуществляется учет изменений такого объекта недвижимости)?

А. Об отказе

Б. О проведении государственного кадастрового учета

В. О приостановлении

40. Какое решение принимает орган регистрации прав в случае, если одна из границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости?

А. О проведении государственного кадастрового учета

Б. Об отказе

В. О приостановлении

41. Какое решение принимает орган регистрации прав в случае, если одна из границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает границу муниципального образования?

А. О проведении государственного кадастрового учета

Б. О приостановлении

В. Об отказе

42. Какое решение принимает орган регистрации прав в случае, если при уточнении местоположения границ ранее учтенного земельного участка граница не считается согласованной в установленном порядке?

А. Об отказе

Б. О проведении государственного кадастрового учета

В. О приостановлении

43. В каком из указанных случаев орган регистрации прав принимает решение об отказе в постановке на кадастровый учет?

А. Не представлен межевой план

Б. К заявлению не приложена квитанция об оплате государственной пошлины

В. Объект недвижимости образован из объекта недвижимости, сведения о котором носят временный характер

44. Что считается технической ошибкой при ведении ЕГРН?

А. Грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при ведении ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН

Б. Грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная кадастровым инженером при проведении кадастровых работ

В. Воспроизведенная в ЕГРН ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН

45. Что считается кадастровой ошибкой при ведении ЕГРН?

А. Описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН

Б. Воспроизведенная в ЕГРН ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН

В. Описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная кадастровым инженером при проведении кадастровых работ

46. Требуется ли представление нового заявления при поступлении от заявителя или его представителя дополнительных документов, направленных на устранение причины приостановления кадастрового учета?

А. Не требуется

Б. Требуется, если с момента приостановления прошло более 20 дней

В. Требуется

47. С какой точностью вносится в ЕГРН площадь земельного участка?

А. С округлением до 0,1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления

Б. С округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления

В. С округлением до 0,1 квадратного метра без указания погрешности вычисления

48. Какие сведения о местоположении границы земельного участка вносятся в ЕГРН?

А. Список координат; кадастровые номера смежных земельных участков; дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка

Б. Длины линий; дирекционные углы; наименования объектов местности, относительно которых установлены границы земельного участка, в том числе межевых знаков; кадастровые номера смежных земельных участков

В. Название межевого знака, которым закреплены характерные точки границы земельного участка; сведения о правообладателях смежных земельных участков

49. В каком формате направляются документы, представляемые в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении ЕГРН?

А. XLS

Б. XML

В. PDF

50. Допускается ли повторное использование кадастрового номера объекта недвижимости в целях присвоения указанного номера иным объектам недвижимости в случае исключения из ЕГРН сведений об объекте недвижимости?

А. Нет

Б. Да

51. Что происходит с ранее присвоенным земельному участку кадастровым номером при включении сведений о ранее учтенном земельном участке в ЕГРН?

А. Аннулируется

Б. Изменяется на новый

В. Сохраняется

52. С заявлением о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости имеют право обратиться...

А. Только собственники таких объектов.

Б. Собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

В. Только кадастровые инженеры.

53. Государственная регистрация недвижимости – это...

А. Учет отдельных видов недвижимого имущества

Б. Процесс внесения записей о правах на объект недвижимого имущества в ЕГРН юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество

В. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

54. Какой орган вправе осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сделки?

А. Росимущество

Б. Росреестр, его территориальные органы

В. Минэкономразвития России

55. Какой орган осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

А. Минюст России

Б. Росреестр

В. Минэкономразвития России

56. Государственной регистрации подлежат...

А. Права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним; ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество

Б. Только вещные права на недвижимое имущество, а также ограничения (обременения) указанных прав

В. Только сделки с недвижимым имуществом в случаях, установленных законом

57. В государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если...

А. Имеется судебный спор о границах земельного участка

Б. Правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества

В. Заявитель не представил кадастровую выписку на земельный участок

58. На основании чего осуществляется государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от соответствующего права собственности?

А. Акта органа местного самоуправления

Б. Заявления специалиста органа кадастрового учета

В. Заявления собственника земельного участка или земельной доли

59. На основании какого документа (каких документов) регистрируется право собственности на созданный объект недвижимости?

- А. На основании документов, подтверждающих факт его создания
- Б. На основании разрешения на строительство
- В. На основании договора купли-продажи

60. В какой срок осуществляется государственная регистрация недвижимости?

- А. Семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- Б. Пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- В. Три рабочих дня с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

61. Какой документ может являться основанием для государственной регистрации права наследника по завещанию на объект недвижимости?

- А. Завещание
- Б. Свидетельство о праве на наследство
- В. Заявление наследника о принятии наследства

62. 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:

- А. Одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости;
- Б. Поочередно в отношении всех образуемых объектов недвижимости;
- В. Одновременно в отношении только в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости

63. С какого момента сделка с недвижимым имуществом считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими?

- А. Со дня внесения записи о сделке или праве в ЕГРН

- Б. Со дня внесения записи о сделке или праве в реестр прав
- В. Со дня предоставления заявления и иных документов на государственную регистрацию

64. 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:

- А. Независимо от места нахождения объекта недвижимости;
- Б. По месту нахождения объекта недвижимости

65. На основании чего осуществляется государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от соответствующего права собственности?

- А. Акта органа местного самоуправления
- Б. Заявления специалиста органа кадастрового учета
- В. Заявления собственника земельного участка или земельной доли

66. По какому параметру идентифицируются земельные участки в ЕГРН?

- А. По адресу
- Б. По кадастровому номеру
- В. По инвентарному номеру

67. Датой государственной регистрации прав на объект недвижимости является...

- А. День подачи документов на государственную регистрацию прав.
- Б. День внесения соответствующих записей о правах в ЕГРН.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современные кадастровые системы являются ключевым элементом государственного управления территориями. Методы ведения, информационное взаимодействие и интегрированность реестров внутри системы позволяют создавать конкурентоспособную и жизнеспособную экономику, обеспечить национальную и территориальную безопасность страны.

За последние два десятилетия мировые кадастровые системы претерпели значительные изменения под влиянием экономических и политических факторов, технического прогресса, внедрения процессов информатизации во все сферы жизни государства и общества.

Основным направлением реформирования кадастровых систем, по которому идет Россия, является формирование и ведение единого федерального информационного ресурса – ЕГРН, интегрирование органов кадастрового учета земельных участков и регистрации прав на недвижимое имущество.

В учебном пособии мы рассмотрели произошедшие изменения с 2017 года в кадастровой деятельности и процедурах постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации недвижимого имущества. Цель авторов данного пособия – представить обучающимся в системе высшего образования более упрощенный и понятный язык этих процедур, достичь которую, надеемся, нам удалось.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

3. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://bazanpra.ru/minekonomrazvitiia-rossii-prikaz-n877>

4. Мезенина, О. Б., Желясков А. Л. Кадастровые сведения о земельном участке: учеб. пособие / Минобрнауки России, Урал. гос. лесотехн. ун-т, Пермская гос. с.-х. акад. им. академика Д. Н. Прянишникова. – Екатеринбург, 2016. – 169 с.: ил.

5. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 14.12.2018) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71569150/>

6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71245510/>

7. Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.05.2016 № 119-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/

8. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 08.05.2019) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/

9. Тезисы к выступлению начальника отдела нормативно-правового регулирования кадастрового учета и кадастровой деятельности Департамента недвижимости Минэкономразвития России А.В. Нуприенковой на консультационном семинаре 27.02.2017 г. в г. Калининград «Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России». /Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр недвижимости». – М., 2017. – № 1 (46). С.10–31.

10. Бурмакина, Н. И. О проблемах информационного межведомственного взаимодействия при реализации учетно-регистрационной политики недвижимости в России / Имущественные отношения в российской федерации. Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2017. – № 5 (188). С. 9–18.

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии со ст. 32 ФЗ-218 в ФОИВ (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление ГКУ, ГРП, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192045/

12. Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 № 167 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194839/

13. Приказ Минэкономразвития РФ от 18.11.2015 № 855 «Об утверждении Порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав в электронной форме через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или официальный сайт органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с использованием единой системы идентификации и аутентификации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191584/

14. Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71348244/>

15. Приказ Минэкономразвития РФ от 26.11.2015 № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71209860/>

16. Приказ Минэкономразвития РФ от 16.03.2016 № 136 «Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71278172/>

17. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (ред. от 19.07.2019) «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW

18. Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (ред. от 29.03.2019) «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194478/

19. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.06.2016 № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_203841/

20. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 967 (ред. от 19.07.2019) «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196053/

21. Приказ Министерства экономического развития РФ от 10 мая 2016 г. № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/>

22. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/

23. Федеральный закон «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 № 214-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/

24. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/

25. Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52144/

26. Федеральный закон «О государственной гражданской службе Российской Федерации» от 27.07.2004 № 79-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48601/

Учебное издание

*Мезенина Ольга Борисовна
Кузьмина Маргарита Викторовна*

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ,
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ



Редактор Р. В. Сайгина
Оператор компьютерной верстки Т. В. Упова

Подписано в печать 27.12.2019
Уч.-изд. л. 6,75. Усл. печ. л. 6,28
Тираж 300 экз. (1-й завод 35 экз.)
Заказ №

ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет»
620100, Екатеринбург, Сибирский тракт, 37
Тел.: 8 (343) 262-96-10. Редакционно-издательский отдел

Типография ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УПИ»
620062, РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 35а, оф. 2
Тел.: 8 (343) 362-91-16