

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 23 декабря 2013 г. N 765

«Об утверждении правил ведения Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме»

В соответствии с пунктом 5 статьи 12, пунктом 2 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 15, 22, 40, 43; N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2881; N 30, ст. 3287; N 50, ст. 5279; N 52, ст. 5498; 2007, N 31, ст. 4011; N 41, ст. 4845; N 43, ст. 5084; N 46, ст. 5553; N 48, ст. 5812; 2008, N 20, ст. 2251; N 27, ст. 3126; N 30, ст. 3597, 3616; N 52, ст. 6219; 2009, N 1, ст. 14; N 19, ст. 2283; N 29, ст. 3611; N 52, ст. 6410, 6419; 2010, N 15, ст. 1756; N 25, ст. 3070; N 49, ст. 6424; 2011, N 1, ст. 47; N 13, ст. 1688; N 23, ст. 3269; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4562, 4594; N 48, ст. 6730; N 49 ст. 7056, 7061; N 50, ст. 7347, 7359, 7365; N 51, ст. 7448; 2012, N 24, ст. 3078; N 27, ст. 3587; N 29, ст. 3998; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 14, ст. 1651; N 19, ст. 2328; N 30, ст. 4072, 4077, 4083, 4084; N 44, ст. 5633, N 51, ст. 6699) приказываю:

1. Утвердить:

правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состав номера регистрации согласно приложению N 1;

порядок присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, согласно приложению N 2;

форму свидетельства о государственной регистрации права согласно приложению N 3;

формы специальной регистрационной надписи на документах согласно приложению N 4;

требования к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме согласно приложению N 5.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2015 года.

*Министр
А.В. УЛЮКАЕВ*

*Приложение N 1
к приказу Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. N 765*

ПРАВИЛА

ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, СОСТАВ НОМЕРА РЕГИСТРАЦИИ

1. Настоящие Правила устанавливают:

структуру, состав записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними, об изменении сведений, содержащихся в ранее внесенных в Единый государственный реестр прав записях (далее - записи), порядок внесения записей в Единый государственный реестр прав;

особенности внесения записей в Единый государственный реестр прав о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на отдельные объекты недвижимого имущества и сделок с ними, а также внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации отдельных видов прав, ограничений (обременений) прав, сделок;

состав номера государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, сделок с ними (далее - номер регистрации).

2. Ведение Единого государственного реестра прав осуществляют:

федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - федеральный орган в области государственной регистрации; орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного округа (линейные сооружения - объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами), и сделок с ними, а также на иные объекты недвижимого имущества в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

территориальные органы федерального органа в области государственной регистрации (далее - территориальные органы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории соответствующего регистрационного округа, и сделок с ними, а также на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории иных регистрационных округов, и сделок с ними, в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

На основании решений федерального органа в области государственной регистрации ведение Единого государственного реестра прав при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории соответствующего регистрационного округа, и сделок с ними может осуществлять подведомственное ему государственное бюджетное учреждение (далее также - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав).

I. Структура Единого государственного реестра прав

3. Единый государственный реестр прав состоит из разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества.

При государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, записи обо всех таких объектах недвижимого имущества включаются в объединенный раздел Единого государственного реестра прав.

4. Каждый раздел Единого государственного реестра прав содержит записи: об описании объекта недвижимого имущества, о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях (обременениях) этих прав и сделках с этим объектом недвижимого имущества.

5. Каждый раздел Единого государственного реестра прав, содержащий записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируется государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому

объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" <1> его государственного учета (далее - кадастровый номер), а в случае его отсутствия, в том числе когда федеральный закон допускает осуществление государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, подлежащий государственному кадастровому учету в государственном кадастре недвижимости, без предварительного включения сведений о таком объекте в государственный кадастр недвижимости, - условным номером.

Раздел Единого государственного реестра прав, содержащий записи о предприятии как имущественном комплексе, идентифицируется условным номером.

6. Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

7. Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится описание каждого объекта недвижимого имущества в объеме сведений, определенных настоящими Правилами. При этом сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I Единого государственного реестра прав (приложение N 1).

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, о существенных и об иных условиях сделки об отчуждении, сведения о правообладателе, о правоустанавливающих документах в объеме сведений, определенных настоящими Правилами, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись (приложение N 2).

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество, о документах, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав, о существенных и об иных условиях сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) прав, в объеме сведений, определенных настоящими Правилами, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись. Для недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации или к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отказе включить их в данный реестр, указываются содержание обязательств по сохранению таких объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, наименование документа, на основании которого внесена запись о содержании указанных обязательств (приложения N 3 - 8).

II. Общие правила ведения Единого государственного реестра прав

8. Единый государственный реестр прав ведется на русском языке.

Единый государственный реестр прав ведется на бумажных и (или) электронных носителях. Разделы Единого государственного реестра прав ведутся на электронных носителях с использованием автоматизированной информационной системы. Разделы Единого государственного реестра прав ведутся на бумажных носителях в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Содержание записей разделов Единого государственного реестра прав на электронных носителях должно соответствовать составу сведений записей согласно приложениям N 1 - 10

к настоящим Правилам.

Все записи в разделах Единого государственного реестра прав, сформированных на бумажных носителях до вступления в силу настоящих Правил (в том числе разделы, которые были закрыты в связи с прекращением существования объектов недвижимости), сохраняются.

9. Предусмотренные настоящими Правилами сведения в записи со статусом "актуальная" разделов Единого государственного реестра прав, сформированных на бумажных носителях до вступления в силу настоящих Правил, вносятся с учетом установленных настоящими Правилами особенностей.

Все сведения, содержащиеся в сформированных до вступления в силу настоящих Правил записях Единого государственного реестра прав на бумажных носителях, включая номера и даты регистрации, фамилии и инициалы государственных регистраторов, сведения, включенные в графу "Особые отметки регистратора", записи об изменениях, переносятся в записи, формируемые на электронных носителях, заверяемые простой электронной подписью государственного регистратора, уполномоченного приказом руководителя органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, на осуществление такого переноса, с указанием дат формирования таких записей. Перенос записей на электронные носители осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящими Правилами, в том числе с одновременным (при необходимости) внесением изменений в части наименования и нумерации подразделов Единого государственного реестра прав, осуществляемым в порядке, предусмотренном разделом VII настоящих Правил.

После переноса записей ведение содержащих их разделов Единого государственного реестра прав осуществляется на электронных носителях.

При осуществлении регистрационных или иных действий в отношении объекта недвижимого имущества, на который в Едином государственном реестре прав имеется открытый раздел, в записи, формируемые на электронных носителях, переносятся все записи этого раздела, сформированные на бумажных носителях до вступления в силу настоящих Правил.

При расхождении сведений, содержащихся в записях, сформированных на бумажном носителе до вступления в силу настоящих Правил, и записях, перенесенных в соответствии с настоящими Правилами на электронный носитель, приоритет имеют записи на бумажном носителе.

10. Каждый подраздел Единого государственного реестра прав ведется в виде отдельных записей.

Каждая запись подразделов II и III идентифицируется номером регистрации.

Каждая запись в Едином государственном реестре прав заверяется простой электронной подписью государственного регистратора, принявшего решение о государственной регистрации, внесении изменений в записи. В каждой записи должны быть указаны дата и время с точностью до минуты ее совершения.

Каждой записи Единого государственного реестра прав присваивается статус: "актуальная", "погашенная" или "архивная".

Статус "актуальная" присваивается записи, содержащей актуальные сведения о зарегистрированных праве, ограничении (обременении) права, сделке, об изменениях, особые отметки регистратора, на любой текущий момент времени.

Статус "погашенная" присваивается:

неактуальной на любой текущий момент времени записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права, сделке, об изменениях, особые отметки регистратора, за исключением неактуальных записей со статусом "архивная";

записям о государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права, за исключением случаев, когда прекращение права, ограничения (обременения) права повлекло за собой закрытие соответствующего раздела Единого государственного реестра прав;

записям о государственной регистрации прекращения сделки, за исключением случаев, когда запись о государственной регистрации прекращения сделки вносится в связи с закрытием соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

Статус "архивная" присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям при закрытии и в связи с закрытием раздела Единого государственного реестра прав, в котором они содержатся.

При присвоении записям статуса "погашенная" или "архивная" такие записи не исключаются из Единого государственного реестра прав и доступны для работы с ними, в том числе для выдачи в установленном порядке сведений, содержащихся в таких записях Единого государственного реестра прав.

11. Номер регистрации указывается в каждой записи подразделов II и III Единого государственного реестра прав при государственной регистрации возникновения (наличия), перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права, а также сделки (далее также - регистрационная запись) и имеет следующий состав:

двухзначный номер субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен объект недвижимости (приложение N 11);

пятизначный номер, сформированный на основании номера регистрационного округа, на территории которого действует орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в подразделении которого принято решение о государственной регистрации прав (приложение N 11), и номера такого подразделения (в том числе структурного подразделения аппарата территориального органа, который обозначается цифрами "001");

номер, сформированный на основании номера книги учета входящих документов, ведущейся подразделением, принявшим документы на государственную регистрацию прав;

порядковый номер записи в книге учета входящих документов, в которой зарегистрированы принятые документы.

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком "-", элементы составной части номера регистрации отделяются друг от друга знаком "/" <1>.

Номер регистрационного округа (приложение N 11) соответствует номеру субъекта Российской Федерации (приложение N 11), на территории которого действует территориальный орган. Если территориальный орган действует на территории более одного субъекта Российской Федерации, номер регистрационного округа соответствует номеру субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен аппарат территориального органа.

Номер регистрации, формируемый федеральным органом в области государственной регистрации, имеет следующий состав:

цифры "00-00/001";

номер, сформированный на основании номера книги учета входящих документов; порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком "-", элементы составной части номера регистрации отделяются друг от друга знаком "/" (например, 00-00/001-00/001/005/2013-5).

В предусмотренных настоящими Правилами случаях внесения в Единый государственный реестр прав нескольких записей о праве, сделке и возникающем на ее основании ограничении (обременении) права, а также о прекращении права, ограничения (обременения) права, идентифицируемых одинаковыми номерами регистрации, в целях придания номеру регистрации, вносимому в такие записи, уникальности, последняя структурная единица номера регистрации (порядковый номер записи в книге учета входящих документов, в которой зарегистрированы принятые документы) дополняется знаком "/", после чего для каждой записи указывается по порядку арабская цифра, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в Единый государственный реестр прав каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение) <1>.

12. Внутри подраздела I Единого государственного реестра прав записи нумеруются порядковыми номерами 1, 2, 3 и так далее. В подразделах II и III, состоящих из специальных частей, самостоятельная порядковая нумерация ведется для записей каждой части. Для каждой записи указывается порядковый номер записи. Записи в разделах, подразделах и специальных частях подразделов II и III Единого государственного реестра прав размещаются и нумеруются в хронологическом порядке.

13. Записи об изменениях записей подразделов Единого государственного реестра прав, содержащих сведения, изменения в которые вносятся, а также записи, содержащие особые отметки регистратора, записи о государственной регистрации прекращения права или ограничения (обременения) права либо о ликвидации (преобразовании) объекта являются дополнительными, их нумерация осуществляется в следующем порядке:

дополнительной записи присваивается порядковый номер основной записи, дополненный буквами русского алфавита, за исключением букв "ё", "й", "ь", "ъ", например:

если основная запись имеет номер 3, то дополнительные - 3а, 3б, 3в и так далее;

если исчерпаны все буквы русского алфавита, то дополнительной записи присваивается порядковый номер основной записи, дополненный буквой русского алфавита и цифрой, например: 3а1, 3б1, ... 3я1, 3а2, 3б2, ... 3я2 и так далее.

В каждой дополнительной записи проставляется кадастровый или условный номер соответствующего объекта недвижимости.

14. Для каждого раздела Единого государственного реестра прав ведется опись раздела (приложение N 12), которая не является частью Единого государственного реестра прав. Опись в электронном виде формируется при внесении первой записи в раздел Единого государственного реестра прав (либо при переносе записей, ранее сформированных на бумажном носителе), государственный регистратор заверяет ее своей простой электронной подписью, проставляет на ней дату открытия этого раздела (дату переноса записей на электронные носители), при этом:

при внесении в раздел Единого государственного реестра прав записи, в том числе дополнительной записи, в части описи, соответствующей подразделу раздела Единого государственного реестра прав записи, в том числе специальным частям подразделов II и III, указывается общее количество записей (основных записей), а также дополнительных записей в каждом подразделе (специальной части подраздела) Единого государственного реестра прав нарастающим итогом исходя из дат, при необходимости, и времени (если две и более записи в раздел Единого государственного реестра прав внесены в один день) внесения указанных записей;

в каждой из частей описи указывается общее количество записей (в том числе дополнительных) в подразделе (специальной части подраздела) Единого государственного реестра прав, а также дата внесения новой записи в раздел Единого государственного реестра прав.

Описи незакрытого раздела Единого государственного реестра прав, сформированные ранее на бумажном носителе, изымаются и уничтожаются, актуальные данные об общем количестве записей и дополнительных записей в таком разделе переносятся в новую опись, формируемую в электронном виде, в порядке, установленном настоящим пунктом. В такой описи дополнительно указывается дата переноса записей раздела Единого государственного реестра прав на электронный носитель.

15. Каждая запись раздела Единого государственного реестра прав, в том числе записи, содержащие сведения об изменении, особые отметки регистратора, записи о государственной регистрации прекращения права или ограничения (обременения) права либо о ликвидации (преобразовании) объекта, идентифицируется кадастровым номером объекта недвижимого имущества, при его отсутствии, в случаях когда нормативные правовые акты Российской Федерации допускают внесение в Единый государственный реестр прав записей в отношении объектов недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, используется условный номер, присваиваемый

органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, при открытии на объект недвижимого имущества соответствующего раздела Единого государственного реестра прав. При присвоении объекту недвижимого имущества кадастрового номера:

данный кадастровый номер вносится во все записи со статусом "актуальная" раздела Единого государственного реестра прав в соответствии с разделом VII настоящих Правил (путем заполнения записи об изменениях);

условный номер, содержащийся в записях со статусом "актуальная" на момент присвоения объекту недвижимости кадастрового номера, а также в записях со статусом "погашенная", сохраняется в истории каждой записи, идентификация раздела Единого государственного реестра прав с этого момента осуществляется по кадастровому номеру, а в последующих записях, вносимых в раздел Единого государственного реестра прав, условный номер не воспроизводится.

При этом условный номер после присвоения объекту недвижимого имущества кадастрового номера (и его внесения в записи раздела Единого государственного реестра прав) не утрачивает своей силы и остается во всех документах, выданных к этому моменту правообладателям.

В записях со статусом "актуальная" раздела Единого государственного реестра прав на бумажных носителях при внесении в них кадастрового номера объекта недвижимости условный номер перечеркивается тонкой горизонтальной линией.

16. При государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права, сделки соответствующая запись Единого государственного реестра прав погашается в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил (ей присваивается статус "погашенная").

17. О правообладателе, лице, права которого ограничиваются (обременяются), лице, в пользу которого права ограничиваются (обременяются), стороне сделки в записях Единого государственного реестра прав указываются:

в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, а для лиц, которым в установленном порядке страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования не присвоен, также указываются наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС);

в отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы иностранного гражданина должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, слова "лицо без гражданства", наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы постоянно проживающего (преимущественно пребывающего) в иностранном государстве лица без гражданства должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

в отношении российского юридического лица, в том числе международной организации,

созданной на территории Российской Федерации, органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

в отношении иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории иностранного государства, - полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, наименование регистрирующего органа, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации), при наличии также идентификационный номер налогоплательщика. При этом документы иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории иностранного государства, должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

в отношении Российской Федерации - слова "Российская Федерация";

в отношении субъекта Российской Федерации - полное наименование субъекта Российской Федерации;

в отношении муниципального образования - полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

в отношении иностранного государства - полное наименование иностранного государства.

В отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в записях Единого государственного реестра прав также указываются почтовый адрес и, при наличии, адрес электронной почты, по которым им в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен направить соответствующие уведомления (сообщения).

18. В сведениях о субъектах права (сторонах сделок) записей подразделов II-2 и III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации сделок, совершаемых законными представителями несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет, а также законными представителями физических лиц, признанных вступившим в законную силу решением суда недееспособными, указываются:

сведения о несовершеннолетнем или лице, признанном решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 17 настоящих Правил; слова ", от имени которого действует";

сведения о совершившем(их) сделку законном(ых) представителе(ях) несовершеннолетнего или лица, признанного решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 17 настоящих Правил.

В аналогичных сведениях, содержащихся в записях иных частей подразделов II и III Единого государственного реестра прав, указываются данные о несовершеннолетнем или лице, признанном решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 17 настоящих Правил.

В случаях если управление недвижимым имуществом подопечного осуществляется на основании договора о доверительном управлении таким имуществом, заключенного органом опеки и попечительства, в сведениях записей подразделов II-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которые вносятся данные о лице, совершившем сделку, указываются предусмотренные настоящим пунктом сведения об управляющем, определенном органом опеки и попечительства и действующем на основании договора о доверительном управлении имуществом.

19. В отношении документов-оснований указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, сделки, позволяющие идентифицировать этот документ: наименование документа, его серия и номер (при наличии), дата выдачи (подписания), наименование органа (организации), выдавшего документ. Если такой документ нотариально удостоверен, также

указываются дата нотариального удостоверения, фамилия и инициалы нотариуса, номер в реестре регистрации нотариальных действий. Если решение о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права принято на основании зарегистрированной сделки, дополнительно указываются дата и номер государственной регистрации сделки.

20. В записи, содержащей особые отметки регистратора (приложение N 10), формируемой как дополнительная запись к записи со статусом "актуальная", указываются сведения:

о наличии правопритязаний (является дополнительной записью к записи подраздела II-1 или записи соответствующей части подраздела I, если представлены документы о

государственной регистрации вещного права и запись в подразделе II-1 отсутствует, но зарегистрировано ограничение (обременение) права (например, аренда земельного участка), когда федеральный закон допускает проведение государственной регистрации ограничения (обременения) права без государственной регистрации вещного права, либо записи соответствующей части подраздела III, если представленные документы свидетельствуют об ограничении (обременении) не вещных прав, например, о залоге права аренды);

о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости (является дополнительной записью к записи подраздела II-1);

о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя (является дополнительной записью к записи подраздела II-1);

об оспаривании в судебном порядке права на объект недвижимого имущества (является дополнительной записью к записи подраздела II-1 или подраздела II-2, если оспаривается зарегистрированный договор об отчуждении объекта недвижимости, но при этом не заявлено требование о прекращении вещного права стороны договора, являющейся правообладателем, либо записи соответствующей части подраздела III, если представленные документы свидетельствуют об оспаривании не вещных прав, например права аренды или зарегистрированного договора, на основании которого возникли ограничения (обременения) прав, например договора об ипотеке);

о признании гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным (является дополнительной записью к записи подраздела II-1);

о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника этого жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника этого жилого помещения, оставшихся без родительского попечения (является дополнительной записью к записи подраздела II-1);

об особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в случае если договор об ипотеке, договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, содержат такое условие, о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены (является дополнительной записью к записи подраздела III-2);

об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда (если данные сведения отсутствуют в соответствующей записи) (является дополнительной записью к записи соответствующей части подраздела I);

иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации (является дополнительной записью к соответствующей записи соответствующего подраздела).

Если на основании одного документа (например, сделки об отчуждении земельного участка и расположенного на нем сооружения, судебного акта, свидетельствующего об оспаривании права на несколько объектов недвижимости) в Едином государственном реестре прав зарегистрированы или должны быть зарегистрированы права (ограничения (обременения) прав) на более чем один объект недвижимости и указанные в настоящем пункте сведения

относятся ко всем таким объектам, данные сведения вносятся в записи, содержащие особые отметки регистратора, к соответствующим записям всех разделов Единого государственного реестра прав, открытых и ведущихся в отношении таких объектов.

21. Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к соответствующей записи подраздела I Единого государственного реестра прав на основании поступившего решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, с указанием реквизитов такого решения.

22. Сведения о наличии правопритязаний вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к записи со статусом "актуальная" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав (независимо от того, что в соответствии с заявлением о государственной регистрации должно быть зарегистрировано: переход права, сделка, например, договор дарения, подписанный до 1 марта 2013 г., договор аренды, ограничение (обременение) вещного права) или соответствующей записи подраздела I, если представлены документы о государственной регистрации вещного права и запись в подразделе II-1 отсутствует, но зарегистрировано ограничение (обременение) права (например, аренда земельного участка), когда федеральный закон допускает проведение государственной регистрации ограничения (обременения) права без государственной регистрации вещного права, либо записи соответствующей части подраздела III, если представленные документы свидетельствуют об ограничении (обременении) неимущественных прав (например, о залоге права аренды), посредством указания в ней: слов "Принято заявление о государственной регистрации", вида сделки и (или) права или ограничения (обременения) права, даты и времени с точностью до минуты приема документов, номера книги учета входящих документов и номера записи в этой книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы, а также даты и времени с точностью до минуты внесения указанной отметки.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации или прекращении государственной регистрации в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены сведения о наличии соответствующего правопритязания, указываются: слова "В государственной регистрации отказано" или "Государственная регистрация прекращена", дата принятия решения об отказе или прекращении.

При принятии решения о государственной регистрации, не влекущего прекращения, в том числе в связи с переходом, соответствующего вещного права, в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены сведения о наличии правопритязания, указываются: слова "Государственная регистрация осуществлена", дата принятия решения о регистрации.

Указанные в настоящем пункте внесенные в запись, содержащую особые отметки регистратора, сведения об отказе в государственной регистрации, о ее прекращении, а также об осуществлении государственной регистрации свидетельствуют об утрате с указанных в них дат актуальности сведений о наличии соответствующих правопритязаний.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода вещного права к новому правообладателю сведения об иных правопритязаниях остаются актуальными, соответствующие сведения о таких правопритязаниях переносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к новой записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав.

23. Сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, формируемую как дополнительную запись к записи со статусом "актуальная" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав посредством указания в ней: слов "Принято заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права", сведений о заявителе (предыдущем правообладателе), даты и времени с точностью до минуты приема заявления, номера книги учета входящих документов и номера записи в этой книге, под которым в ней

зарегистрировано заявление, а также даты и времени с точностью до минуты внесения указанной отметки.

При погашении записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены сведения о наличии соответствующего возражения, указываются слова "Погашена на основании", далее, в зависимости от оснований погашения записи:

либо слова "заявления предыдущего правообладателя", сведения о заявителе, дата и время с точностью до минуты приема заявления, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано заявление;

либо слова "на основании решения государственного регистратора", дата принятия такого решения;

либо сведения о вступившем в законную силу судебном акте о погашении такой записи.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода вещного права к новому правообладателю сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права остаются актуальными, соответствующие сведения о таких возражениях переносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к новой записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав.

24. Запись о заявлении о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, формируемую как дополнительная запись к записи со статусом "актуальная" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав посредством указания в ней: слов "Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя", сведений о заявителе (правообладателе), даты и времени с точностью до минуты приема заявления, номера книги учета входящих документов и номера записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано заявление, а также даты и времени с точностью до минуты внесения указанной отметки.

При погашении записи о заявлении о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены соответствующие сведения, указываются слова "Погашена на основании", далее, в зависимости от оснований погашения записи:

либо слова "заявления правообладателя", сведения о заявителе, дата и время с точностью до минуты приема заявления, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано заявление;

либо слова "на основании решения государственного регистратора", дата принятия такого решения;

либо сведения о вступившем в законную силу судебном акте о погашении такой записи.

25. При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, определения суда о принятии к производству искового заявления, свидетельствующего о заявленном в судебном порядке конкретным лицом праве требования на объект недвижимого имущества, в записи, содержащей особые отметки регистратора, указываются: слова "Заявлено право требования", наименование суда, реквизиты поступившего документа, дата и время с точностью до минуты приема судебного акта, номера книги учета входящих документов и номера записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный акт, а также дата и время с точностью до минуты внесения указанной отметки.

Сведения о решениях (определениях, постановлениях) суда, свидетельствующих о нахождении в производстве суда дела по заявленному конкретным лицом праву требования на объект недвижимого имущества, которыми органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, запрещено совершать регистрационные действия в отношении данного объекта недвижимого имущества, на объект недвижимости наложен арест, правообладателю

запрещено совершать сделки с объектом недвижимости, распоряжаться им иным образом, что препятствует осуществлению государственной регистрации, вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, и в подраздел III-5 или III-6 Единого государственного реестра прав.

В случае приостановления государственной регистрации на основании судебного решения (определения) в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены соответствующие сведения о наличии правопритязания, указываются: слова "Государственная регистрация приостановлена ... (вносится дата принятия решения, определения) на основании ... (вносятся наименование суда, реквизиты решения, определения суда) до ... (указывается срок приостановления: дата, если она указана в решении, определении суда, или событие, с которым суд связывает окончание срока приостановления, если оно указано в решении, определении суда)". Если из решения, определения суда нельзя определить окончание срока приостановления государственной регистрации, то в названной записи указываются: слова "Государственная регистрация приостановлена ... (вносится дата принятия решения, определения) на основании ... (вносятся наименование суда, реквизиты решения, определения суда)". При устранении причин, приведших к внесению в запись, содержащую особые отметки регистратора, указанных сведений в данной записи указываются: слова "Государственная регистрация возобновлена", дата возобновления регистрации.

26. При поступлении копии вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным в записи, содержащей особые отметки регистратора, являющейся дополнительной ко всем записям со статусом "актуальная" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав о зарегистрированных вещных правах названного гражданина, вносятся: слова "Ограничен в дееспособности" или "Признан недееспособным", наименование суда, реквизиты вступившего в законную силу решения суда, дата поступления вступившего в законную силу решения суда, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано данное решение. Аналогичные сведения далее вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, при осуществлении государственной регистрации вещных прав указанного гражданина на другие объекты недвижимости (до поступления документа, свидетельствующего о признании указанного физического лица в установленном порядке дееспособным).

При поступлении копии вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин, ранее ограниченный в дееспособности или признанный недееспособным, был признан дееспособным, в запись, содержащую особые отметки регистратора, в которую ранее были внесены сведения о признании данного гражданина ограниченным в дееспособности или недееспособным, вносятся: слова "Признан дееспособным", наименование суда, реквизиты вступившего в законную силу решения суда, дата поступления вступившего в законную силу решения суда, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано данное решение.

27. При поступлении сведений о 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 родительского попечения, в запись, содержащую особые отметки регистратора, формируемую как дополнительная запись к записи со статусом "актуальная" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав о регистрации права собственности гражданина, членами семьи которого являются указанные лица, вносятся: слова "Проживающий ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) члена семьи) находится под опекой" или "Проживающий ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) члена семьи) находится под попечительством", или "Проживающий ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) остался без родительского попечения", наименование

органа опеки и попечительства, реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения (наименование, дата, номер), дата поступления данного документа, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный документ.

При поступлении сведений о прекращении обстоятельств, в связи с которыми в Единый государственный реестр прав были внесены сведения о проживающем в жилом помещении члене семьи собственника данного жилого помещения, находящегося под опекой или попечительством, в запись, содержащую особые отметки регистратора, в которую ранее были внесены названные сведения, вносятся:

или слова "В отношении ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) члена семьи) опека прекращена", наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения; дата поступления данного документа; номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный документ;

или слова "В отношении ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) члена семьи) попечительство прекращено", наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения; дата поступления данного документа; номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный документ.

При поступлении сведений о прекращении обстоятельств, в связи с которыми в Единый государственный реестр прав были внесены сведения о несовершеннолетнем члене семьи собственника данного жилого помещения, оставшегося без родительского попечения, либо при отсутствии таких сведений, но по достижении указанным несовершеннолетним членом семьи собственника данного жилого помещения восемнадцати лет в запись, содержащую особые отметки регистратора, в которую ранее были внесены названные сведения, вносятся: или слова "Запись об оставшемся без родительского попечения ..., (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) погашена"; наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения; дата поступления данного документа; номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный документ;

или слова "Запись об оставшемся без родительского попечения ..., указываются фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) погашена в связи с достижением им 18 лет".

28. Все данные Единого государственного реестра прав, выраженные в цифрах, указываются с единицами измерения.

29. Подраздел I Единого государственного реестра прав содержит краткое описание объекта недвижимого имущества.

По объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, в подразделе I Единого государственного реестра прав указываются только: вид, кадастровый номер, а также при наличии кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства (для здания, сооружения или объекта незавершенного строительства), кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение (для помещений), кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната (для комнаты).

В случаях когда объект недвижимости не учтен в государственном кадастре недвижимости и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1> (далее - Закон), другим федеральным законом предусмотрено в целях описания объекта недвижимости в Едином государственном реестре прав представление заявителем документов, содержащих описание объекта недвижимого имущества, краткое описание (характеристики) объекта недвижимого имущества в подразделе I Единого государственного реестра прав осуществляется на основании таких

документов в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил.

30. Записи подраздела I (приложение N 1) соответствуют видам недвижимого имущества: земельному участку (в том числе лесному участку) (запись I-1);

нежилому зданию, строению (в том числе строению с правом регистрации проживания в нем) (запись I-2);

жилому дому (в том числе объекту индивидуального жилищного строительства) (запись I-3); сооружению (запись I-4);

жилому помещению в многоквартирном доме (квартире, комнате в коммунальной квартире) (запись I-5);

нежилому помещению в здании (в том числе в многоквартирном доме) или сооружении (запись I-6);

объекту незавершенного строительства (запись I-7);

участку недр (запись I-8);

предприятию (запись I-9);

единому недвижимому комплексу (запись I-10).

В отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и иных объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, нежилых помещений), являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, находящихся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, используются записи I-1, I-2, I-4, I-6 и I-7, но в их заголовках дополнительно указываются слова "(общее имущество в многоквартирном доме)" (приложение N 1).

Особенности формирования записей подразделов I-9 и I-10 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на предприятие как имущественный комплекс и на единый недвижимый комплекс, определяются в разделах VIII и XXII настоящих Правил.

31. В каждой записи подраздела I указываются кадастровый номер или условный номер соответствующего объекта недвижимого имущества.

В записях подразделов I-2, I-3, I-4, I-7, I-8 и I-10 при наличии указывается кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости.

В записях подразделов I-5, I-6 указывается кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено жилое или нежилое помещение. Для комнаты в коммунальной квартире в подразделе I-5 при наличии также указывается кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната.

32. Если объект недвижимости, для которого сформирован раздел Единого государственного реестра прав, образован в результате раздела, объединения, перераспределения ранее существовавших объектов, выдела из таких объектов, права на которые были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав, либо возникли иные причины, приведшие к изменению кадастрового (условного) номера (в том числе при государственной регистрации права на созданный объект недвижимости при завершении строительства (вводе в эксплуатацию) объекта незавершенного строительства, право на который было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав), в записи подраздела I указываются предыдущие кадастровые (условные) номера предшествовавших объектов.

33. Если объект недвижимости, для которого сформирован раздел Единого государственного реестра прав, прекращает свое существование, являясь источником для нового объекта (объектов), в том числе при государственной регистрации права на созданный объект недвижимости при завершении строительства (вводе в эксплуатацию) объекта незавершенного строительства, право на который было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, в записи подраздела I указывается последующий кадастровый (условный) номер нового объекта (объектов).

34. В записи подраздела I для объекта недвижимости, не учтенного в государственном кадастре недвижимости, также указываются:

наименование объекта недвижимости - индивидуальное наименование объекта

недвижимости (если оно имеется). При отсутствии индивидуального наименования указывается обобщенное наименование соответствующего вида объектов недвижимости <1>; категория земель и вид разрешенного использования (для лесных участков из состава земель лесного фонда);

площадь - общая площадь объекта недвижимого имущества (для объекта незавершенного строительства - общая площадь застройки, для линейных сооружений - протяженность (длина) объекта, для сооружений, предназначенных для хранения, - объем сооружения); степень готовности объекта в процентах (для объекта незавершенного строительства); количество этажей, в том числе подземных этажей (при наличии этажности у здания, сооружения).

35. С прекращением существования объекта недвижимого имущества связанный с ним раздел Единого государственного реестра прав закрывается, в целях чего формируется запись о ликвидации (преобразовании) объекта, в которую заносятся реквизиты документов, на основании которых происходит закрытие раздела. На лицевой стороне соответствующей записи подраздела I Единого государственного реестра прав раздела, ведение которого до вступления в силу настоящих Правил осуществлялось на бумажном носителе, проставляется штамп о ликвидации объекта (приложение N 13).

Раздел Единого государственного реестра прав также закрывается в случае утраты соответствующим объектом статуса объекта недвижимого имущества в связи с внесением изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы. При этом в запись о ликвидации (преобразовании) объекта заносятся реквизиты федерального закона, на основании которого происходит закрытие раздела. На лицевой стороне листа записи подраздела I Единого государственного реестра прав раздела, ведение которого до вступления в силу настоящих Правил осуществлялось на бумажном носителе, проставляется штамп о ликвидации объекта (приложение N 13).

При наличии в Едином государственном реестре прав разделов, открытых на комнаты в квартире, собственниками которых по различным основаниям (например, на основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан, решения суда) являлись различные правообладатели, в случаях, когда одно лицо (одни и те же лица) в результате приобретения всех комнат в такой квартире становится собственником (участниками общей долевой или совместной собственности) данной квартиры и при наличии заявления о регистрации права не на последнюю из приобретаемых комнат в квартире, а права собственности (права общей долевой или совместной собственности) на квартиру, представленного вместе с документами, на основании которых им (ими) была приобретена последняя комната в квартире, ранее открытые на каждую комнату в квартире разделы Единого государственного реестра прав также закрываются. При этом в запись о ликвидации (преобразовании) объекта каждого из таких разделов заносятся реквизиты указанного заявления и документов, на основании которых была приобретена последняя комната в квартире.

Запись о ликвидации (преобразовании) объекта совершается как дополнительная запись к основной записи подраздела I (пункт 13 настоящих Правил).

Записям закрытого раздела Единого государственного реестра прав, в том числе содержащейся в нем записи о ликвидации (преобразовании) объекта, присваивается статус "архивная".

36. В указанных в пункте 35 настоящих Правил случаях одновременно во все записи со статусом "актуальная" подразделов II и III Единого государственного реестра прав вносятся записи о прекращении права, ограничении (обременении) права в порядке, установленном настоящими Правилами. Указанные записи о прекращении права, ограничении (обременении) права идентифицируются одним номером регистрации (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

Такие записи в случае утраты соответствующим объектом статуса объекта недвижимого имущества в связи с внесением изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации,

иные федеральные законы вносятся органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, с уведомлением о закрытии раздела Единого государственного реестра прав в связи с утратой имуществом статуса объекта недвижимости заинтересованных лиц, реквизиты направленного уведомления указываются в формируемой к записи подраздела I Единого государственного реестра прав закрываемого раздела дополнительной записи, содержащей особые отметки регистратора.

Предусмотренный пунктом 35 и настоящим пунктом порядок закрытия разделов Единого государственного реестра прав не распространяется на разделы, открытые до вступления в силу Лесного кодекса Российской Федерации <1> на участки лесного фонда.

IV. Заполнение подраздела II

37. Подраздел II Единого государственного реестра прав содержит записи о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, о существенных и иных условиях сделки об отчуждении (запись II-1), о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимого имущества, в случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации таких сделок (запись II-2) (приложение N 2).

38. В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав указывается вид зарегистрированного вещного права - права собственности, права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, права ограниченного пользования чужим земельным участком, иным объектом недвижимого имущества (сервитут), а именно слова: "собственность", "пожизненное наследуемое владение", "постоянное (бессрочное) пользование", "хозяйственное ведение", "оперативное управление", "сервитут" соответственно.

Если объект принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой или общей совместной собственности, соответственно указываются слова: "общая долевая собственность" или "общая совместная собственность".

В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав также указывается форма собственности (частная; государственная федеральная; государственная субъекта Российской Федерации, далее - наименование субъекта Российской Федерации; муниципальная, далее - наименование муниципального образования).

39. Если объект находится в общей долевой собственности, в записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав указывается размер доли в праве.

Доля в праве указывается в виде правильной простой дроби. При государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>, допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

40. В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав в отношении правообладателя указываются сведения в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил. При регистрации права на недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности, все сособственники указываются в одной записи.

При регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, право каждого сособственника регистрируется в Едином государственном реестре прав в виде отдельной записи о праве каждого из участников общей долевой собственности.

При регистрации права общей долевой собственности, возникающего с момента государственной регистрации, запись о праве каждого участника долевой собственности

идентифицируется одним номером регистрации (с учетом пункта 11 настоящих Правил). При регистрации права общей долевой собственности, возникшего до вступления в силу Закона или в установленных федеральным законом случаях с иного момента, нежели чем с момента государственной регистрации (например, при наследовании), запись о праве каждого участника долевой собственности идентифицируется самостоятельным номером регистрации.

При отчуждении доли в праве общей долевой собственности и государственной регистрации перехода доли в праве общей долевой собственности запись о государственной регистрации права лица, приобретающего долю в праве (например, покупателя), вносится в подраздел II-1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, а предыдущая запись о праве лица на отчуждаемую долю в праве общей долевой собственности, произведшего отчуждение доли в праве (например, продавца), погашается (ей присваивается статус "погашенная"). При этом записи о государственной регистрации права общей долевой собственности иных участников общей долевой собственности (принадлежащих им долей в праве) остаются неизменными (сохраняется статус "актуальная").

41. В записи подраздела II-1 указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации права, в соответствии с пунктом 19 настоящих Правил.

При наличии заключенного участниками общей долевой собственности соглашения, которым установлен порядок определения и изменения долей в праве общей собственности, сведения о нем (наименование, реквизиты) также отражаются в каждой записи подраздела II-1.

При государственной регистрации права на квартиру в случае государственной регистрации права на нее в связи с приобретением всех комнат в квартире одним лицом (одними и теми же лицами) в качестве документов-оснований в подразделе II-1 указываются (переносятся) данные из ранее произведенных в подразделе II-1 закрываемых в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил разделов Единого государственного реестра прав записей о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее было зарегистрировано право названного лица (лиц) на иные комнаты, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации прав на комнаты, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена оставшаяся комната.

42. Если право возникает на основании сделки об отчуждении, в записи подраздела II-1 указываются сведения о существенных и иных условиях сделки об отчуждении, в том числе сведения о цене возмездной сделки.

Сведения о цене сделки вносятся с учетом следующего:

1) при отчуждении (приобретении) одного объекта, когда приобретателем по договору является одно лицо либо объект недвижимости приобретается в общую совместную собственность, в подраздел II-1 вносятся: слова "цена объекта по договору" и сведения о цене, указанной в договоре;

2) при отчуждении (приобретении) нескольких объектов, когда приобретателем по договору является одно лицо либо объекты недвижимости приобретаются в общую совместную собственность:

если в договоре цена определена за каждый объект недвижимости, - в подраздел II-1 каждого раздела Единого государственного реестра прав вносятся: слова "цена объекта по договору" и сведения о цене соответствующего объекта, указанной в договоре;

если в договоре цена каждого объекта не определена, - в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова "цена объектов по договору", сведения о цене сделки согласно договору, после чего указывается количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные) номера. При этом в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в раздел", далее указывается кадастровый (условный) номер такого

объекта;

3) при отчуждении (приобретении) одного объекта, когда приобретателями по договору являются несколько лиц, приобретающих объект недвижимости в общую долевую собственность:

если в договоре цена объекта для каждого из приобретающих его лиц не определена, - в одну из записей подраздела II-1 вносятся: слова "цена объекта по договору", сведения о цене сделки согласно договору, после чего указывается количество приобретающих объект недвижимости лиц. При этом в остальные записи подраздела II-1 вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в запись", далее указывается номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки;

если в договоре определена цена объекта для каждого из приобретающих его лиц, - в каждую запись подраздела II-1 вносятся: слова "цена объекта по договору" и соответствующие сведения о цене;

4) при отчуждении (приобретении) нескольких объектов, когда приобретателями по договору являются несколько лиц, приобретающих данные объекты недвижимости в общую долевую собственность:

если в договоре определена цена каждого объекта для каждого из приобретающих его лиц, - в каждую запись подраздела II-1 каждого раздела Единого государственного реестра прав вносятся: слова "цена объекта по договору" и соответствующие сведения о цене;

если в договоре определена цена каждого объекта, но не определена цена объектов для каждого из приобретающих их лиц, - в одну из записей подраздела II-1 вносятся: слова "цена объекта по договору", сведения о цене соответствующего объекта согласно договору, после чего указывается количество приобретающих объект недвижимости лиц. При этом в остальные записи подраздела II-1 вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в запись", далее указывается номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки;

если в договоре цена каждого объекта не определена, но определена цена всех объектов для каждого из приобретающих их лиц, - в каждую запись подраздела II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова "цена объектов по договору", сведения о цене сделки согласно договору для соответствующего лица, после чего указывается количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные) номера. При этом в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в раздел", далее указывается кадастровый (условный) номер такого объекта;

если в договоре цена каждого объекта, равно как и цена для каждого из приобретающих их лиц не определена, - в одну из записей подраздела II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова "цена объектов по договору", сведения о цене, указанной в договоре, сделки согласно договору, после чего указывается количество приобретающих объекты недвижимости лиц и количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные) номера. При этом в остальные записи подраздела II-1 данного раздела Единого государственного реестра прав вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в запись", далее указывается номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки, в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся: слова "сведения о цене сделки внесены в раздел", далее указывается кадастровый (условный) номер такого объекта.

Для сделки, совершенной под условием, также указываются условия, в результате выполнения которых может возникнуть или прекратиться право, подлежащее государственной регистрации.

43. При регистрации долей в праве общей долевой собственности на один и тот же объект недвижимости в различное время и по различным основаниям за одним и тем же лицом, в случаях когда это лицо в результате приобретения указанных долей в праве становится единоличным собственником такого объекта, при наличии заявления о регистрации права собственности на объект недвижимости, представленного вместе с документами, на основании которых им была приобретена последняя доля в праве (при наличии в заявлении ходатайства о выдаче одного свидетельства):

ранее произведенные в подразделе II-1 записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данного лица погашаются (им присваивается статус "погашенная"); в отношении вида права в новой записи подраздела II-1 указывается слово "собственность"; сведения о доле в праве новой записи подраздела II-1 не заполняются; в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее произведенных записей о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее были зарегистрированы доли в праве общей долевой собственности этого лица, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации долей в праве, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена последняя доля в праве.

При регистрации долей в праве общей долевой собственности на один и тот же объект недвижимости в различное время и по различным основаниям за одними и теми же лицами, в случаях когда эти лица в результате приобретения указанных долей в праве становятся собственниками такого объекта, при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, представленного вместе с документами, на основании которых ими была приобретена последняя доля в праве (при наличии в заявлении ходатайства о выдаче одного свидетельства):

ранее произведенные в подразделе II-1 записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данных лиц погашаются (им присваивается статус "погашенная"); в отношении вида права в новых записях подраздела II-1 указываются слова "общая долевая собственность" (или в новой записи подраздела II-1 указываются слова "общая совместная собственность", когда такими лицами являются участники общей совместной собственности, например, супруги);

в новых записях подраздела II-1 указываются доли в праве каждого из названных лиц на объект недвижимости (если указанными лицами являются участники общей совместной собственности, сведения о доле в праве новой записи подраздела II-1 не заполняются); в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее произведенных записей о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее были зарегистрированы доли в праве общей долевой собственности этих лиц, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации долей в праве, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена оставшаяся доля в праве.

В случае изменения режима общей совместной собственности (на общую долевую собственность, собственность одного лица, например, одного из супругов) либо перераспределения долей в праве общей долевой собственности:

ранее произведенные в подразделе II-1 записи о государственной регистрации права общей совместной собственности или общей долевой собственности погашаются (им присваивается статус "погашенная");

в отношении вида права в новой записи подраздела II-1 указываются соответственно слова "общая долевая собственность" или "собственность";

в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее произведенных записей о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее было зарегистрировано право общей совместной собственности или доли в праве общей долевой собственности соответствующего лица, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого изменен

режим общей совместной собственности или перераспределены доли в праве общей долевой собственности.

В случае если в результате изменения режима общей совместной собственности право одного из участников общей совместной собственности прекращается, записи о государственной регистрации прекращения его права вносятся в Единый государственный реестр прав в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил.

44. В графе "Предмет сделки" подраздела II-2 описывается объект недвижимого имущества, с которым совершается сделка. Соответствующие сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в данную графу так, как данный объект описан в сделке, за исключением сведений об адресе объекта, который указывается в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил.

Если на основании сделки отчуждаются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание, сооружение, жилые помещения), в графу "Предмет сделки" включаются сведения обо всех объектах недвижимого имущества, с которыми совершается сделка, а запись о сделке (о ее регистрации) вносится в один из разделов, содержащих записи о данных объектах недвижимого имущества.

Если предметом сделки является жилой дом и земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, то запись о такой сделке (о ее регистрации) вносится в подраздел II-2 раздела Единого государственного реестра прав, содержащего записи о жилом доме.

45. В графе "Условия сделки" подраздела II-2 указываются существенные условия сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества, не отраженные в иных графах подраздела. Для сделки, совершенной под условием, также указываются условия, в результате выполнения которых может возникнуть или прекратиться право, подлежащее государственной регистрации.

Для сделки, совершенной в пользу третьего лица, указываются слова: "Исполнение производится в пользу третьего лица".

46. В графах "Лицо, приобретающее объект" и "Лицо, отчуждающее объект" подраздела II-2 указываются сведения о сторонах сделки в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил.

Если сделка совершена в пользу третьего лица и данное лицо поименовано в сделке, в графе "Лицо, приобретающее объект" дополнительно указываются сведения об этом лице, указанные в такой сделке.

47. В графе "Документы-основания" подраздела II-2 указываются наименование и реквизиты регистрируемой сделки.

V. Записи подраздела III

48. Источником данных для формирования подраздела III Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества, служат подлежащие обязательной государственной регистрации договоры и иные документы, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав.

49. В подраздел III Единого государственного реестра прав вносятся записи об ограничениях (обременениях) вещных прав. Этот подраздел состоит из специальных частей, в которые вносятся следующие записи:

подраздел III-1 - запись об аренде (приложение N 3);

подраздел III-2 - запись об ипотеке (приложение N 4);

подраздел III-3 - запись о сервитуте (приложение N 5);

подраздел III-4 - запись о сделках, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав (о договорах аренды, договорах участия в долевом строительстве, сделках об уступке прав по договору участия в долевом строительстве и т.п.) (приложение N 6);

подраздел III-5 - запись об аресте (в том числе запрещении заключения сделок с имуществом, иным образом распоряжаться объектом недвижимости) (приложение N 7);

подраздел III-6 - запись о прочих ограничениях (обременениях) (в том числе запрещении осуществления регистрационных действий с объектом недвижимости) (приложение N 8).

50. Номер регистрации сделки, на основании которой возникает ограничение (обременение) права, указываемый в записи подраздела III-4, и номер регистрации такого ограничения (обременения) права, указываемый в записях иных специальных частей подраздела III, являются одинаковыми (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

При внесении записи о залоге земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, в записи подраздела III-2 указывается номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства.

51. При прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) записи со статусом "актуальная" специальных частей подраздела III переносятся, если иное не установлено федеральным законом, в специальные части подраздела III разделов Единого государственного реестра прав, открытых на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования. В записях специальных частей подраздела III разделов Единого государственного реестра прав, открытых в указанных случаях на объекты недвижимого имущества:

проставляется дата внесения этих записей;

указывается номер регистрации ограничения (обременения) права на ранее существовавший объект, а дата его государственной регистрации вносится в запись, содержащую особые отметки регистратора;

при описании объекта недвижимого имущества или содержания ограничения (обременения) права указываются сведения о ранее существовавших объектах недвижимого имущества в соответствии с пунктом 34 Правил, а также их кадастровые (условные) номера.

52. Если предметом сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) права, являются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенное на нем здание), записи о сделке вносятся в один из разделов, содержащих записи о данных объектах недвижимого имущества.

Если предметом сделки является жилой дом и земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, то запись о такой сделке (о ее регистрации) вносится в раздел Единого государственного реестра прав, содержащий записи о жилом доме.

53. В записи подраздела III-4 при описании предмета сделки указывается объект недвижимого имущества, с которым совершается сделка. Соответствующие сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в запись подраздела III-4 так, как данный объект описан в сделке, за исключением адреса объекта, указываемого в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил.

Если предметом сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) права, являются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенное на нем здание), в записи подраздела III-4 описываются все объекты недвижимого имущества, с которыми совершается данная сделка.

54. В записи подраздела III-4 в отношении цены сделки указываются данные о цене регистрируемой сделки, содержащиеся в данной сделке. Если цена сделки не является ее существенным условием, в записи подраздела III-4 указываются слова "Цена не определена".

55. В записи подраздела III-4 в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), и лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, указываются сведения о соответствующих сторонах сделки согласно пункту 17 настоящих Правил.

56. В записи подраздела III-4 в отношении условий сделки указываются существенные условия сделки, не отраженные в иных записях данного подраздела.

57. В записи подраздела III-5 указывается содержание ареста (запрета), например, слова "запрет отчуждения объекта недвижимости", "запрет совершения сделок с объектом недвижимости".

58. В записи подраздела III-5 в отношении лица, право которого ограничено, указывается лицо, в отношении которого действует наложенный арест, запрет.

59. Подраздел III-6 предназначен для регистрации иных видов ограничений (обременений), которые не вошли в специальные части (III-1 - III-5) подраздела III. В записи данного подраздела в отношении предмета ограничения (обременения) указывается содержание ограничения (обременения).

При государственной регистрации права на объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия) при описании предмета ограничения (обременения) в записи подраздела III-6 излагается содержание обязательств по сохранению объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия).

При государственной регистрации права на объекты электросетевого хозяйства, источников тепловой энергии, тепловых сетей, централизованных систем горячего водоснабжения и отдельных объектов таких систем при описании предмета ограничения (обременения) указывается содержание инвестиционных обязательств и эксплуатационных обязательств в отношении указанных объектов и (или) систем.

60. В записи подраздела III-6 при указании срока заносятся даты начала и окончания срока действия ограничения (обременения) права или дата его начала и продолжительность. В случае если срок не определен, вместо продолжительности пишутся слова "Срок не определен".

61. В записи подраздела III-6 в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), и лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, указываются данные о соответствующих лицах. Если такое лицо не определено, то пишутся слова "Не определено".

Если соответствующим актом установлен запрет на совершение органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, в записи подраздела III-6 в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), указываются сведения о правообладателе (лице, право которого зарегистрировано в подразделе II-1 Единого государственного реестра прав).

При государственной регистрации решения об изъятии земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в записи подраздела III-6 в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), указываются предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные о правообладателе, а при описании лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, указывается, для чьих нужд изымается объект недвижимого имущества, - Российская Федерация, наименование субъекта Российской Федерации либо наименование муниципального образования.

VI. Записи о прекращении прав, ограничений (обременений)

62. Записи подразделов II и III Единого государственного реестра прав при прекращении права, ограничении (обременении) права, сделки погашаются путем заполнения дополнительной записи - записи о прекращении права (пункт 13 настоящих Правил).

В разделе Единого государственного реестра прав, открытом до вступления в силу Правил, на бумажном носителе, на лицевой стороне записи также проставляется специальный штамп погашения регистрационной записи (приложение N 14).

63. Если право прекращено в связи с его переходом к новому правообладателю и в случаях, указанных в пункте 43 настоящих Правил, в дополнительной записи (в разделе Единого государственного реестра прав, открытом до вступления в силу Правил на бумажном носителе, также в штампе погашения регистрационной записи) указываются номера

подраздела Единого государственного реестра прав, а также записи о регистрации вновь возникшего права или права собственности лица на объект недвижимости, которое в результате приобретения в различное время и на основании различных правоустанавливающих документов долей в праве общей долевой собственности на данный объект становится единоличным собственником этого объекта.

64. Если ограничение (обременение) права не прекращается, а переходит к другому лицу, то в дополнительной записи (в разделе Единого государственного реестра прав, открытом до вступления в силу Правил на бумажном носителе, также в штампе погашения регистрационной записи) также указываются номера подраздела Единого государственного реестра прав и записи, содержащей сведения о том же самом ограничении (обременении) права (запись о котором содержится в Едином государственном реестре прав ранее).

65. Если право прекращено без перехода к новому правообладателю или ограничение (обременение) прекращено полностью, в записи о прекращении права (в разделе Единого государственного реестра прав, открытом до вступления в силу Правил на бумажном носителе, также в штампе погашения регистрационной записи) ссылка на новую регистрационную запись не проставляется (приложение N 15).

66. В случае прекращения права или его ограничения (обременения) без перехода к новому правообладателю в записи о прекращении права в отношении документов-оснований указываются сведения о документах, на основании которых было зарегистрировано прекращение права или ограничения (обременения) права.

В случае утраты объектом в связи с изменениями, внесенными в федеральный закон, статуса объекта недвижимого имущества в запись о прекращении права заносятся сведения о реквизитах (дате, номере, наименовании), дате вступления в силу федерального закона (его соответствующего положения, если этим федеральным законом установлен различный порядок, в том числе даты, вступления в силу его положений или отдельных положений), на основании которого объект утратил соответствующий статус.

67. Проставляемый в записи о прекращении права номер регистрации формируется в порядке, установленном настоящими Правилами. При этом номер регистрации государственной регистрации прекращения права в связи с его переходом к новому правообладателю, а также государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) права в связи с его преобразованием в пользу другого лица соответствует номеру регистрации соответственно права нового правообладателя, ограничения (обременения) права лица, в пользу которого такое ограничение (обременение) права преобразовано (с учетом пункта 11 настоящих Правил), за исключением установленных федеральным законом случаев, предусматривающих необходимость или возможность совершения указанных действий не в один и тот же день.

VII. Записи об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права

68. Запись об изменениях (приложение N 9) используется для внесения в Единый государственный реестр прав таких сведений, которые не влекут за собой прекращения или перехода права на объект недвижимого имущества, ограничения (обременения) права на него.

К таким сведениям относятся в том числе перемена фамилии, имени, отчества физического лица, изменение наименования юридического лица, изменение назначения объекта (например, при переводе жилого помещения в нежилое, изменении категории земельного участка), изменение объема выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства, изменение площади объекта в связи с ее уточнением в установленном порядке, в том числе при изменении порядка определения площади объекта, и т.п. (если запись подраздела I Единого государственного реестра прав в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил содержит сведения об объекте, требующие изменения).

После заполнения записи об изменениях в основной записи, к которой относятся изменения (со статусом "актуальная"), производятся соответствующие изменения. Основная запись, содержащая актуальные сведения, заверяется простой электронной подписью государственного регистратора, принявшего решение о внесении изменений в запись с указанием даты и времени совершения записи об изменении. При этом сведения о дате и времени совершения основной записи сохраняются. Одновременно с внесением изменений в основную запись записи об изменениях присваивается статус "погашенная".

69. В записи об изменениях при описании содержания изменений вносятся сведения о произведенных изменениях. В отношении документов-оснований указываются реквизиты документов, послуживших основанием для внесения изменений.

Если изменения вносятся в сведения соответствующей записи, которые в соответствии с Законом осуществляются на основании данных государственного кадастра недвижимости, иного базового информационного ресурса (без заявления правообладателя), в отношении документов-оснований указываются:

наименование базового государственного информационного ресурса;

наименование и реквизиты документа, поступившего из органа, осуществляющего ведение указанного информационного ресурса (например, выписки из данного информационного ресурса).

70. При изменении сведений об объекте недвижимости, связанном с изменением вида объекта недвижимости (например, при переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое), также формируется новая запись подраздела I, относящаяся к соответствующему виду объекта недвижимого имущества. При этом предыдущей записи присваивается статус "погашенная".

71. На лицевой стороне записи раздела Единого государственного реестра прав, сформированного до вступления в силу Правил на бумажном носителе, в которую вносятся изменения, проставляется штамп о внесении изменений в регистрационную запись (приложение N 16). На штампе указываются дата внесения изменений, фамилия и инициалы регистратора, заверенные его подписью.

VIII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним, а также на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественный комплекс.

Удостоверение проведенной государственной регистрации права на предприятие как имущественный комплекс, сделки с ним

72. В записи подраздела I-9 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на предприятие как имущественный комплекс (далее - предприятие), в отношении адреса (места нахождения, проживания) указываются:

при государственной регистрации права на предприятие - адрес фактического места нахождения юридического лица или адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем), приобретающего данное предприятие; при государственной регистрации ипотеки, договора аренды и иного ограничения (обременения) права на предприятие - адрес фактического места нахождения юридического лица или адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем), являющегося правообладателем предприятия; если указанные лица зарегистрированы (проживают) на территории иностранного государства, указывается адрес фактического места нахождения юридического лица или адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем) - участника сделки (стороны договора), зарегистрированного (проживающего) на территории

Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Если все указанные в настоящем пункте лица не имеют на территории Российской Федерации адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания (проживают на территории иностранного государства), в записи подраздела I-9 раздела Единого государственного реестра прав в отношении адреса (места нахождения, проживания) указываются слова "Российская Федерация".

73. В записи подраздела I-9 в отношении назначения указывается основной вид предпринимательской деятельности, для осуществления которой используется предприятие. Если невозможно однозначно определить назначение, в том числе назначение не указано в заявлении о государственной регистрации, правоустанавливающем документе, указываются слова: "Осуществление предпринимательской деятельности".

74. В записи подраздела I-9 в отношении наименования указывается полное наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (отчество - при наличии) физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем) - правообладателя предприятия. Если в состав предприятия входит коммерческое обозначение, индивидуализирующее предприятие, которое указано в заявлении о государственной регистрации и правоустанавливающем документе, в записи подраздела I-9 Единого государственного реестра прав в качестве наименования предприятия указывается такое коммерческое обозначение.

75. В записи подраздела I-9 в отношении состава указываются:

сведения об объектах недвижимого имущества, входящих в состав предприятия, согласно пунктам 31 - 34 настоящих Правил;

вид права, сведения о соответствующих объектах недвижимого имущества, а также наименование и реквизиты правоустанавливающих документов, на основании которых у правообладателя предприятия данные права возникли, если в состав предприятия включены права на объекты недвижимого имущества (например, право аренды);

слова "Объекты недвижимого имущества отсутствуют" (если в составе предприятия отсутствуют объекты недвижимого имущества и права на объекты недвижимого имущества).

76. В записи подраздела I-9 в отношении стоимости указывается стоимость предприятия на основании документов, удостоверяющих состав и стоимость предприятия. Если в представленных на государственную регистрацию документах отсутствуют документы, удостоверяющие состав и стоимость предприятия, когда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, оформление и удостоверение таких документов не требуется, в записи подраздела I-9 указываются сведения о стоимости предприятия, указанные в правоустанавливающем документе, при отсутствии и в правоустанавливающем документе таких сведений - слова "Не определена".

77. В записи подраздела I-9 в отношении документов-оснований указываются документы, удостоверяющие состав предприятия и его стоимость, в том числе акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия. Если на государственную регистрацию не представлены документы, удостоверяющие состав и стоимость предприятия, когда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, оформление и удостоверение таких документов не требуется, в подразделе I-9 указываются реквизиты правоустанавливающих документов, на основании которых в подразделе II-1 при открытии раздела Единого государственного реестра прав зарегистрировано право на предприятие.

78. В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу I-9 Единого государственного реестра прав указываются сведения, характеризующие предприятие, не включенные в иные записи данного подраздела, в том числе сведения о наличии в составе предприятия объектов недвижимого имущества, права на которые, ограничения (обременения) прав на которые и сделки с которыми подлежат государственной регистрации в порядке, установленном соответствующими федеральными законами, не федеральным

органом в области государственной регистрации (не территориальными органами).

79. Если в ходе государственной регистрации перехода права на предприятие на основании сведений, содержащихся в передаточном акте, установлено, что с момента проведения государственной регистрации договора об отчуждении предприятия в его составе произошли изменения, соответствующие изменения вносятся в подраздел I-9 Единого государственного реестра прав посредством заполнения записи об изменениях.

80. Раздел Единого государственного реестра прав, открытый на предприятие, закрывается при прекращении предприятия (например, при ликвидации правообладателя - юридического лица).

81. При последующем обращении правообладателя предприятия с заявлениями о государственной регистрации, перехода права на предприятие, а также о государственной регистрации сделки с предприятием, ограничения (обременения) права на предприятия, если при этом представлены документы, свидетельствующие об изменении содержащихся в подразделе I-9 сведений о предприятии:

формируется новая запись подраздела I-9 Единого государственного реестра прав с актуальными сведениями о предприятии (об описании предприятия), которая идентифицируется тем же условным номером, что и погашаемая запись подраздела I-9 Единого государственного реестра прав;

предыдущие записи в подразделе I-9 Единого государственного реестра прав, а также записи об изменениях (при наличии таковых) погашаются путем проставления на них штампа погашения регистрационной записи (если раздел Единого государственного реестра прав ведется на бумажном носителе) или заполнения дополнительной записи (при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе) с указанием номеров подраздела и новой записи, а также даты заполнения новой записи подраздела I-9 Единого государственного реестра прав.

82. Территориальный орган запись о правопритязании на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия, в связи с приемом федеральным органом в области государственной регистрации заявления о государственной регистрации сделки с предприятием и (или) права, ограничения (обременения) права на предприятие вносит в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытому на указанный объект недвижимого имущества, при получении сообщения федерального органа в области государственной регистрации о приеме указанного заявления и прилагаемой к нему копии такого заявления либо заявления в виде электронного документа, а именно:

слова "Заявление о регистрации ... (указывается вид сделки и (или) права, ограничения (обременения) права) на предприятие (предприятия)";

номер книги учета входящих документов, порядковый номер записи в этой книге и дату приема федеральным органом в области государственной регистрации заявления о государственной регистрации.

83. При получении от федерального органа в области государственной регистрации заверенной государственным регистратором копии уведомления о прекращении государственной регистрации или сообщения об отказе в государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на предприятие, сделки с ним, в том числе названного уведомления или сообщения в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, территориальный орган в отношении соответствующего объекта недвижимости в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 вносит реквизиты указанного уведомления или сообщения.

84. Запись о государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия, вносится в Единый государственный реестр прав территориальным органом на основании полученной от федерального органа в области государственной регистрации выписки из Единого

государственного реестра прав, свидетельствующей о государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права на предприятие (в том числе, указанной выписки в виде электронного документа, заверенной усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующего должностного лица), а именно:

в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу I раздела Единого государственного реестра прав, открытому на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия, вносятся слова "Включен в состав предприятия";

при проведении федеральным органом в области государственной регистрации государственной регистрации перехода права на предприятие в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав вносится запись о переходе права на объект недвижимости;

при проведении федеральным органом в области государственной регистрации прав государственной регистрации ограничения (обременения) права, договора, на основании которого возникло ограничение (обременение) права на предприятие, в подраздел III Единого государственного реестра прав вносится запись об ограничении (обременении) права на объект недвижимого имущества (например, при государственной регистрации федеральным органом в области государственной регистрации договора аренды предприятия или ипотеки предприятия, запись об аренде вносится в подраздел III-1 Единого государственного реестра прав, а запись об ипотеке - в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав);

при проведении федеральным органом в области государственной регистрации государственной регистрации сделки об отчуждении предприятия без государственной регистрации перехода права собственности в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 раздела Единого государственного реестра прав вносятся: слово "Зарегистрирован", далее наименование и реквизиты договора об отчуждении, дата и номер регистрации договора.

85. При внесении территориальным органом в Единый государственный реестр прав записей, связанных с проведенной государственной регистрацией перехода права или ограничения (обременения) права на предприятие, в соответствующей записи подраздела II-1 или подраздела III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, входящего в состав предприятия, в том числе указываются: номер государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, формируемый в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил;

реквизиты документа, на основании которого федеральным органом в области государственной регистрации зарегистрирован переход права или ограничение (обременение) права на предприятие, если таким документом является зарегистрированный договор - также дата и номер его государственной регистрации, а также реквизиты (дата и номер) выписки из Единого государственного реестра прав, поступившей из федерального органа в области государственной регистрации и зарегистрированной территориальным органом в книге учета входящих документов;

дата и время государственной регистрации перехода права или ограничения (обременения) права на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия.

В запись, содержащую особые отметки регистратора, к соответствующему подразделу II-1 или подразделу III раздела Единого государственного реестра прав вносятся дата государственной регистрации федеральным органом в области государственной регистрации перехода права или ограничения (обременения) права на предприятие и номер государственной регистрации федеральным органом в области государственной регистрации перехода права или ограничения (обременения) права на предприятие.

86. Федеральным органом в области государственной регистрации по получении из территориального органа выписки из Единого государственного реестра прав, свидетельствующей о проведении государственной регистрации перехода права на входящий в состав предприятия объект недвижимости (в том числе указанной выписки в виде электронного документа, заверенной усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующего должностного лица), право на которое ранее было зарегистрировано,

заполняет к подразделу I-9 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав запись об изменениях, в которой указываются:
содержание изменений - слова "Зарегистрирован переход права на", далее наименование, адрес (местоположение), кадастровый или условный номер объекта недвижимого имущества; наименование и реквизиты правоустанавливающего документа, на основании которого зарегистрирован переход права на объект недвижимого имущества, а также дата и номер государственной регистрации территориальным органом перехода права на объект недвижимого имущества, а также реквизиты выписки из Единого государственного реестра прав, поступившей из территориального органа;
дата заполнения и подписания государственным регистратором данной записи.

87. При получении из федерального органа в области государственной регистрации выписки из Единого государственного реестра прав, свидетельствующей о прекращении предприятия как объекта права и закрытии соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, территориальный орган погашает в записи, содержащей особые отметки регистратора, подраздела I Единого государственного реестра прав запись о нахождении объекта недвижимого имущества в составе предприятия.

Запись о нахождении объекта недвижимого имущества в составе предприятия также погашается территориальным органом при проведении государственной регистрации перехода от правообладателя предприятия права на данный объект к иному лицу (не в составе предприятия).

IX. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества

88. При государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в Единый государственный реестр прав вносятся записи:

в подраздел III-4 - о государственной регистрации договора аренды;

в подраздел III-1 - об ограничении (обременении) вещного права арендой.

Номер государственной регистрации договора аренды, указываемый в записи подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, и номер регистрации ограничения (обременения) вещного права арендой, указываемый в записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, являются одинаковыми (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

89. Если предметом договора аренды являются земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, запись о государственной регистрации договора аренды вносится в подраздел III-4 одного из разделов Единого государственного реестра прав, содержащих запись об этих объектах недвижимости. При этом в записи подраздела III-4 при описании предмета сделки указываются все объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом договора аренды, а в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-1 раздела Единого государственного реестра прав, в котором отсутствует запись о регистрации договора аренды, вносится запись о кадастровом (условном) номере объекта недвижимости, идентифицирующем раздел, содержащий запись о регистрации договора аренды, номерах подраздела этого раздела и записи о регистрации договора аренды. Если предметом договора аренды является несколько объектов недвижимости, например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом, то заполняются подразделы III-1 всех разделов Единого государственного реестра прав, содержащих запись об этих объектах недвижимости.

90. В записи об аренде подраздела III-1 указываются:

предмет аренды: данные об арендуемом объекте недвижимости или его части с указанием учетного номера такой части; если объект недвижимости арендуется целиком, то указываются слова "Весь объект";

срок: даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; в случае если срок аренды не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова "Срок не определен" (если в соответствии с законодательством Российской Федерации

соответствующий договор аренды или договор аренды соответствующего вида объекта недвижимости, заключенный на неопределенный срок, подлежит обязательной государственной регистрации);

цена сделки: размер арендной платы.

Государственная регистрация договора аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора аренды, представленного в форме бумажного документа, либо на договоре аренды, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона, при этом после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "договора аренды".

91. При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора заполняются запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, а также запись об изменениях подраздела III-1. Запись в подразделе III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации договора аренды не погашается.

Если условия соглашения об изменении договора аренды не приводят к изменению записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, то запись об изменениях к подразделу III-1 Единого государственного реестра прав не заполняется.

92. При изменении договора аренды на основании решения суда заполняются записи об изменениях, соответственно, записей подразделов III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав, к которым эти изменения относятся.

Если определенные в решении суда изменения договора аренды не приводят к изменению соответствующей записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, то запись об изменениях к подразделу III-1 Единого государственного реестра прав не заполняется.

93. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения записей в подразделах III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил. При расторжении договора аренды на основании соглашения сторон договора также заполняется запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации такого соглашения.

94. В целях государственной регистрации уступки прав по договору аренды осуществляются следующие действия:

в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав вносится запись о сделке об уступке прав по договору аренды;

в новую запись подраздела III-1 Единого государственного реестра прав под тем же номером регистрации, под которым внесена запись в подраздел III-4 о сделке об уступке прав по договору аренды (с учетом пункта 11 настоящих Правил), вносится запись об аренде за лицом, которому были переданы права по договору аренды;

в новую запись подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, за исключением сведений об арендаторе, вносятся записи, аналогичные содержащимся в записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, в которой был указан первоначальный арендатор (то есть лицо, уступившее свои права по договору аренды). В новой записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав в отношении арендатора вносятся данные нового арендатора в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил; в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих записей - реквизиты сделки об уступке прав по договору аренды, номер и дата ее регистрации; при ведении раздела Единого государственного реестра прав на бумажном носителе на лицевой стороне предыдущей записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав проставляется штамп погашения регистрационной записи с указанием номеров подраздела и записи об аренде в пользу нового арендатора;

при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе к

предыдущей записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав заполняется дополнительная запись о прекращении права, ограничения (обременения) права, в которой указываются номера подраздела и записи, в которой произведена новая запись об аренде в пользу нового арендатора.

Государственная регистрация уступки прав по договору аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора об уступке прав, представленного в форме бумажного документа, на договоре об уступке прав, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона, при этом после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "уступка прав (аренда)".

Х. Особенности внесения записей о государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки

95. При государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, в Единый государственный реестр прав вносится запись в подраздел III-2.

Если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом, то заполняются подразделы III-2 всех разделов Единого государственного реестра прав, содержащих записи об этих объектах недвижимости.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, запись вносится также в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав.

Если предметом подлежащего государственной регистрации договора об ипотеке являются несколько объектов недвижимости, например, земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, запись о государственной регистрации договора об ипотеке вносится в подраздел III-4 одного из разделов Единого государственного реестра прав, содержащих записи об этих объектах недвижимости. При этом при описании предмета сделки указываются все объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом договора об ипотеке.

Номер государственной регистрации договора об ипотеке, указываемый в записи подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, и номер регистрации ипотеки, указываемый в записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, являются одинаковыми (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

96. В записи об ипотеке подраздела III-2 указываются:

предмет ипотеки: данные о заложенном объекте недвижимости или его части с указанием учетного номера такой части (либо сведения об имущественном праве, являющемся предметом ипотеки). Если объектом ипотеки является объект недвижимости целиком, то пишутся слова "Весь объект";

срок: дата возникновения ипотеки в соответствии с договором об ипотеке и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом. При внесении записи об ипотеке земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, указываются дата государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве и предусмотренный этим договором срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

сумма: сумма обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях определения этой суммы. При внесении записи об ипотеке земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, осуществляемом при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого

строительства, вносятся слова "определяется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" <1>.

Если договором об ипотеке предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в записях, содержащих особые отметки регистратора, ко всем подразделам III-2 Единого государственного реестра прав, в которых зарегистрирована ипотека объектов недвижимости, составляющих предмет договора. В этих целях в данных записях указываются слова "выдана закладная" и дата выдачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, закладной первоначальному залогодержателю.

В запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-2 Единого государственного реестра прав также вносятся сведения об:

оценке предмета ипотеки;

особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в случае если договор об ипотеке, договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат такое условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены.

97. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в записи об ипотеке подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указывается:

что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы ипотечных сертификатов участия, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия;

индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

В этих целях в записи подраздела III-2 в отношении залогодержателя указываются слова "владельцы ипотечных сертификатов участия ... (далее - индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия".

При государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в записи об ипотеке подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев).

В этих целях в записи подраздела III-2 в отношении залогодержателя указываются слова "владельцы инвестиционных паев ... (далее - название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев".

98. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств по облигациям, в записи об ипотеке подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы облигаций соответствующего выпуска (без указания имен (наименований) владельцев облигаций).

В этих целях в записи подраздела III-2 в отношении залогодержателя указываются слова "владельцы облигаций выпуска ... (далее - государственные регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации)", в отношении документов-оснований указывается зарегистрированное Банком России решение о выпуске облигаций, обеспеченных ипотекой.

99. На все подлинные экземпляры договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа, вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

место государственной регистрации ипотеки;

дату и номер регистрации ипотеки;

сведения о наименовании (виде) объекта недвижимости, в отношении которого

зарегистрирована ипотека (если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости).

Указанные надписи заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются оттиском гербовой печати (усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора с указанием его фамилии и инициалов, если надпись была внесена на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа).

В целях удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки используется специальная регистрационная надпись на документах, которая совершается в соответствии с требованиями к заполнению специальной регистрационной надписи, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона.

В специальной регистрационной надписи:

после слов "Произведена государственная регистрация" указывается слово "ипотека", а также наименование (вид) объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирована ипотека, если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости; территориальный орган место проведения государственной регистрации ипотеки отражает посредством указания своего полного наименования, номера регистрационного округа с указанием после него населенного пункта, являющегося местом нахождения территориального органа или его обособленного подразделения (если государственная регистрация осуществлена обособленным подразделением территориального органа); федеральный орган в области государственной регистрации место проведения государственной регистрации ипотеки отражает посредством указания своего полного наименования и слов "г. Москва".

100. Изменения и дополнения регистрационных записей об ипотеке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке осуществляются путем заполнения в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил, записи об изменениях к записи об ипотеке подраздела III-2, если условия соглашения влекут изменение записи об ипотеке в подразделе III-2.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке также формируется запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о регистрации соглашения и заполняется в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил, запись об изменениях к записи о регистрации договора об ипотеке подраздела III-4.

101. При проведении государственной регистрации перехода права на объект недвижимости, заложенный по договору об ипотеке, одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на заложенный объект недвижимости к приобретшему его лицу (лицам) формируется новая запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав.

При этом в данной записи указываются:

номер государственной регистрации, ранее сформированный при государственной регистрации ипотеки (с учетом пункта 11 настоящих Правил);
реквизиты договора об ипотеке, дата и номер его государственной регистрации (в случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), реквизиты соответствующего документа (договора купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство и так далее), на основании которого право на объект недвижимости, являющийся предметом ипотеки, перешло к новому правообладателю, дата и номер государственной регистрации сделки и (или) перехода права.

Предыдущие записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (об ограничении (обременении) прав первоначального залогодателя) погашаются:

при ведении раздела Единого государственного реестра прав на бумажном носителе - путем проставления на лицевой стороне листа штампа погашения регистрационной записи, в котором указываются номера подраздела и записи, в которой произведена новая запись об ипотеке, то есть об ограничении (обременении) права лица, которое приобрело заложенный по договору об ипотеке объект недвижимого имущества;

при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе - путем заполнения дополнительной записи о прекращении права, ограничения (обременения) права, в которой указываются номера подраздела и записи, в которой произведена новая запись об ипотеке, то есть об ограничении (обременении) права лица, которое приобрело заложенный по договору об ипотеке объект недвижимого имущества.

102. При заключении залогодателем и залогодержателем соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества в подраздел III-2 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, представляемый в качестве замены объекта недвижимого имущества, являвшегося предметом ипотеки, или на восстановленный объект недвижимого имущества, вносится запись об ипотеке и указываются реквизиты договора об ипотеке и соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, в Единый государственный реестр прав также вносится запись о регистрации соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества в подраздел III-4 указанного раздела.

Записи подразделов III-2 и III-4 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом ипотеки, погашаются:

при ведении раздела Единого государственного реестра прав на бумажном носителе - путем проставления на лицевой стороне листа штампа погашения регистрационной записи, в котором указываются номера раздела (кадастровый или условный номер объекта недвижимости), подраздела и записи, в которой произведена новая запись об ограничении (обременении) права залогодателя (об ипотеке) на предоставленный в качестве замены объект недвижимого имущества;

при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе - путем заполнения дополнительной записи о прекращении права, ограничения (обременения) права, в которой указываются номера раздела (кадастровый или условный номер объекта недвижимости), подраздела и записи, в которой произведена новая запись об ограничении (обременении) права залогодателя (об ипотеке) на предоставленный в качестве замены объект недвижимого имущества.

103. При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав вносятся следующие записи:

номер государственной регистрации, сформированный в связи с принятием заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона;

срок, на который устанавливается ипотека (например, при возникновении ипотеки на основании договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа указывается срок оплаты приобретенного объекта недвижимости, установленный договором купли-продажи,

при возникновении ипотеки на основании договора ренты указывается, является ли рента постоянной или пожизненной, и так далее); сведения о залогодателе (данные покупателя, плательщика ренты и так далее) и залогодержателе (данные продавца, получателя ренты, кредитной организации и так далее); документы-основания: реквизиты договора (купли-продажи, ренты и так далее), на основании которого возникла ипотека на основании закона. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является зарегистрированная сделка, также указываются дата и номер ее регистрации. В случаях когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является сделка, совершенная в нотариальной форме, указываются сведения о ее нотариальном удостоверении.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 указываются номер и дата государственной регистрации права собственности залогодателя.

104. Если один и тот же объект недвижимого имущества находится по различным основаниям в ипотеке, возникшей на основании закона, у нескольких залогодержателей, государственная регистрация ипотеки в каждом случае осуществляется в отдельной записи подраздела III-2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

105. В целях удостоверения государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, на всех подлинных экземплярах документа-основания возникновения права собственности залогодателя на имущество, обремененного ипотекой, представленного в форме бумажного документа либо на документе, выражающем содержание сделки, на основании которой возникла ипотека, представленном в форме электронного документа, используется специальная регистрационная надпись на документе, совершаемая в соответствии с требованиями к заполнению специальной регистрационной надписи, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона.

При этом:

в указанной надписи после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "ипотека в силу закона";

в графе "Существующие ограничения (обременения) права" свидетельства о государственной регистрации права, выдаваемого правообладателю (залогодателю), указываются слова "Ипотека в силу закона".

106. В случаях когда после государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, после государственной регистрации договора об ипотеке в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке подраздела III-2 вносятся соответствующие изменения. При заполнении записи об изменениях указываются:

содержание изменений: слова "Заключен договор об ипотеке". Если договор об ипотеке содержит положения, на основании которых требуется внесение изменений в запись подраздела III-2, в этой записи также отражаются такие изменения;

документы-основания: реквизиты договора об ипотеке.

107. В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке осуществляются следующие действия:

в новую запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав вносится запись об ипотеке за лицом, которому были переданы права по договору об ипотеке;

в новую запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением сведений о залогодержателе, вносятся записи, аналогичные содержащимся в записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, в которой был указан первоначальный залогодержатель (то есть лицо, уступившее свои права по договору об ипотеке). В новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав в отношении залогодержателя вносятся данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил; в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих записей - реквизиты сделки об уступке прав по

договору об ипотеке, номер и дата ее регистрации;
при ведении раздела Единого государственного реестра прав на бумажном носителе на лицевой стороне предыдущей записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав проставляется штамп погашения регистрационной записи с указанием номеров подраздела и записи об ипотеке в пользу нового залогодержателя;
при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе к предыдущей записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав заполняется дополнительная запись о прекращении права, ограничения (обременения) права, в которой указываются номера подраздела и записи, в которой произведена новая запись об ипотеке в пользу нового залогодержателя.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав также вносится запись о сделке об уступке прав по договору об ипотеке.

Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора об уступке прав, представленного в форме бумажного документа, на договоре об уступке прав, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона, при этом после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "уступка прав (ипотека)".

108. В целях государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству в новую запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав вносится запись об ограничении (обременении) права на объект недвижимого имущества в пользу лица, которому были переданы права по обеспеченному ипотекой обязательству.

При этом в новую запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные записям подраздела III-2 Единого государственного реестра прав об ипотеке, в котором было указано лицо (залогодержатель), уступившее свои права на основании сделки об уступке права по обязательству, обеспеченному ипотекой. В новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав в отношении залогодержателя указываются данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил, в отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Кроме указанных в пункте 107 и настоящем пункте Правил действий, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, также погашает предыдущую запись подраздела III-2 Единого государственного реестра прав посредством проставления штампа погашения регистрационной записи (если раздел ведется на бумажном носителе) или заполнения дополнительной записи (при ведении раздела Единого государственного реестра прав на электронном носителе) с указанием номера подраздела и записи об ипотеке в пользу нового залогодержателя.

109. После проведения государственной регистрации последующей ипотеки в записи, содержащие особые отметки регистратора, ко всем подразделам III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которых содержатся записи о предшествующих ипотеках того же объекта недвижимого имущества, указываются слова "последующая ипотека", после чего - номера записей подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав о последующей ипотеке данного объекта.

110. На подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке, в договоре об ипотеке, представленном в форме электронного документа, после проведения государственной регистрации последующей ипотеки делается отметка обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках этого же имущества. В этих целях на всех подлинных

экземплярах последующего договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на последующем договоре об ипотеке, представленном в форме электронного документа, совершается специальная регистрационная надпись о государственной регистрации предыдущей ипотеки (предыдущих ипотек). Указанная надпись должна содержать те же сведения, которые были внесены при государственной регистрации предшествующей ипотеки. При этом после слов "Произведена государственная регистрация" вместо слова "ипотека" указываются слова "предшествующая ипотека".

111. Запись о погашении регистрационной записи об ипотеке вносится в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил.

112. Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной и внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав осуществляются путем:

внесения записи в подраздел III-4 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав (раздела, в котором был зарегистрирован договор об ипотеке) о государственной регистрации соглашения;

внесения соответствующих изменений в запись подраздела III-2 (подразделов III-2, если предметом ипотеки является не один объект недвижимого имущества, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом) Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил. В записи об изменениях в отношении документов-оснований указываются реквизиты соглашения об изменении содержания закладной, дата и номер его государственной регистрации (если внесенные изменения затрагивают сведения, содержащиеся в данном подразделе);

внесения в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-2 (подразделов III-2, если предметом ипотеки является не один объект недвижимого имущества, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом) Единого государственного реестра прав слов "соглашение об изменении содержания закладной", даты и номера государственной регистрации этого соглашения.

Произведенная государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной удостоверяется путем проставления на соглашении штампа регистрационной надписи на документах (специальной регистрационной надписи, если соглашение было представлено в виде электронного документа) в соответствии с требованиями к их заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона, в котором после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "соглашения об изменении содержания закладной".

113. Регистрация законного владельца закладной осуществляется посредством заполнения новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав. В новую запись подраздела III-2, за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные сведениям записи подраздела III-2 об ипотеке данного объекта недвижимости, в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий законный владелец закладной. В новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав в отношении залогодержателя указываются предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные лица, обратившегося с целью внесения регистрационной записи о нем в качестве законного владельца закладной. В отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты документа-основания внесения этих сведений.

Запись подраздела III-2 (записи подразделов III-2, если предметом ипотеки являлся не один объект недвижимого имущества) Единого государственного реестра прав об ипотеке, в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной, погашается путем проставления на лицевой стороне данной записи штампа погашения регистрационной записи (если раздел ведется на бумажном носителе) или заполнения дополнительной записи (при ведении раздела Единого государственного реестра прав на

электронном носителе) с указанием в нем номера подраздела и записи о произведенной регистрации нового законного владельца закладной.

XI. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации сервитутов

114. В случае обращения с заявлением о государственной регистрации частного сервитута собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, запись о сервитуте вносится в подраздел III-3 Единого государственного реестра прав как об ограничении (обременении) права.

В случае обращения с заявлением о государственной регистрации частного сервитута лица, в пользу которого установлен сервитут, или и собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лица, в пользу которого установлен сервитут, записи о сервитуте вносятся в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав как о вещном праве и одновременно под тем же номером регистрации (с учетом пункта 11 настоящих Правил) в подраздел III-3 Единого государственного реестра прав как об ограничении (обременении) права.

115. В случае установления публичного сервитута на земельный участок записи о сервитуте вносятся в подраздел III-3 Единого государственного реестра прав как об ограничении (обременении) права.

116. При внесении записей в подраздел III-3 Единого государственного реестра прав указываются:

предмет сервитута: объект (если сервитут относится к части объекта недвижимости, также указывается учетный номер такой части) и условия сервитута, в том числе срок, который указывается посредством внесения даты начала и окончания сервитута или даты начала сервитута и его продолжительности либо слов "Срок не определен", когда срок сервитута не определен;

лицо (объект), в пользу которого установлен сервитут: данные о гражданине, юридическом лице или объекте, для которого установлено право ограниченного пользования, либо слово "Публичный", когда круг лиц для сервитута не определен, и он является публичным.

117. При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в запись о сервитуте со статусом "актуальная" подраздела III-3 Единого государственного реестра прав изменения не вносятся.

При осуществлении государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в свидетельстве о государственной регистрации права, выдаваемом новому правообладателю, указывается на существующее зарегистрированное ограничение (обременение) этого права в виде сервитута.

118. В Единый государственный реестр прав записи о прекращении сервитута, а также о преобразовании его в пользу другого лица вносятся в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил.

119. При выдаче обладателю сервитута (вещного права) свидетельства о государственной регистрации права или выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверяющей проведение государственной регистрации, при описании объекта права указываются сведения об объекте недвижимости согласно пунктам 31, 34 настоящих Правил, а также сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута с указанием учетного номера такой части (если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости).

XII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозяйного имущества

120. Если раздел Единого государственного реестра прав ранее уже был открыт, запись о принятии на учет объекта недвижимого имущества вносится в этот раздел.

Если раздел Единого государственного реестра прав на объект недвижимого имущества, подлежащий принятию на учет в качестве бесхозяйного, отсутствует, такой раздел открывается.

121. Описание объекта недвижимого имущества производится в соответствующих записях подраздела I Единого государственного реестра прав.

Сведения о принятии на учет объекта недвижимого имущества вносятся в запись подраздела II-1 Единого государственного реестра прав. При этом в верхнем левом углу указанной записи указывается слово: "Учет".

122. В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав в отношении номера регистрации указывается номер, который формируется по правилам, установленным пунктом 11 настоящих Правил, с добавлением к нему буквы "У".

123. В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав при принятии на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, указываются:

в отношении вида права - слова: "принят на учет как бесхозяйный объект недвижимого имущества";

в отношении доли - слова: "не установлена";

в отношении правообладателя - слова: "не установлен";

в отношении документов-оснований - реквизиты заявления органа местного самоуправления, а если объект недвижимости расположен на территории городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга - реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения о принятии на учет объекта недвижимого имущества, на основании которых объект недвижимого имущества принят на учет в качестве бесхозяйного, а также наименование данного органа.

124. В записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав при принятии на учет объекта недвижимого имущества (кроме земельного участка), от права собственности на который собственник (участники общей собственности, если объект находится в общей собственности) отказался, указываются:

в отношении вида права - слова: "отказ от права собственности";

в отношении доли - размеры долей всех участников общей долевой собственности, отказавшихся от права собственности на объект недвижимого имущества (если объект недвижимого имущества находится в общей долевой собственности);

в отношении правообладателя - сведения о собственнике (участниках общей собственности, если объект находится в общей собственности), указанные в пункте 17 настоящих Правил;

в отношении документов-оснований - реквизиты заявления органа местного самоуправления, а если объект недвижимости расположен на территории городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга - реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения, наименование данного органа, а также реквизиты заявления собственника, подтверждающего свой отказ от права собственности.

В случае приостановления принятия на учет объекта недвижимого имущества, от права собственности на который собственник отказался, в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу II-1 Единого государственного реестра прав указываются реквизиты уведомления о приостановлении принятия на учет объекта недвижимого имущества, направленного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, лицу, отказавшемуся от права собственности.

125. При государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, принятый на учет в качестве бесхозяйного, в записи о прекращении права в отношении документов-оснований указываются дата и номер государственной регистрации права собственности, в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 вносятся слова: "Снят с учета".

126. При обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав,

собственника имущества, от прав на которое он ранее отказался, но право собственности которого не прекращено на законных основаниях, с заявлением о принятии вновь этого имущества во владение, пользование и распоряжение, в запись о прекращении права в отношении документов-оснований вносятся слова: "заявление собственника о принятии вновь имущества во владение, пользование и распоряжение", а также указываются реквизиты этого заявления, дата и номер, под которым данное заявление было зарегистрировано в книге учета входящих документов. В запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 вносятся слова: "Снят с учета".

127. Внесение в Единый государственный реестр прав записи о прекращении права на имущество, от права собственности на которое собственник отказался, осуществляется в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к записи о прекращении права указываются реквизиты уведомления, выданного (направленного) собственнику, право которого прекращено.

XIII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества

128. Запись о договоре участия в долевом строительстве вносится в подраздел III-4 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на принадлежащий застройщику на праве собственности или находящийся у него в аренде, субаренде либо безвозмездном срочном пользовании земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества.

В записи подраздела III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве указываются:

предмет сделки: слова "объект долевого строительства", а также его описание согласно договору участия в долевом строительстве, в том числе местоположение, наименование (назначение) строящегося объекта (например, "двухкомнатная квартира"), номер этажа (в том числе подземного), на котором будет находиться объект (если объект входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземную этажность), и номер объекта (например, номер квартиры), если они определены договором, площадь объекта;

цена сделки: определенная договором участия в долевом строительстве цена;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о стороне договора - застройщике;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о стороне договора - участнике долевого строительства;

документы-основания: реквизиты договора участия в долевом строительстве;

условия сделки: существенные условия договора участия в долевом строительстве, не отраженные в данной записи, - срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, сроки и порядок уплаты цены договора, гарантийный срок на объект долевого строительства, способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (в том числе реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования гражданской ответственности застройщика и наименование общества взаимного страхования или страховой организации).

В запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-4 вносятся слова:

"Земельный участок (право аренды либо субаренды земельного участка), создаваемый объект недвижимого имущества, в состав которого входит объект долевого строительства, на основании федерального закона находятся в залоге у ...", далее указываются фамилия, имя и отчество (отчество - при наличии) физического лица (наименование юридического лица),

являющегося участником долевого строительства по регистрируемому договору участия в долевом строительстве.

129. При изменении договора участия в долевом строительстве на основании соглашения сторон договора заполняются:

запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав;

запись об изменениях, располагаемая за записью подраздела III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Если условия соглашения об изменении договора не приводят к изменению записи подраздела III-4, то запись об изменениях к подразделу III-4, в котором содержится запись о договоре участия в долевом строительстве, не заполняется.

При изменении договора участия в долевом строительстве на основании решения суда заполняется запись об изменениях, располагаемая за записью подраздела III-4. Если определенные в решении суда изменения договора не приводят к изменению записи подраздела III-4, то при описании содержания изменений в записи об изменениях указываются изменения договора участия в долевом строительстве, установленные решением суда.

При изменении договора участия в долевом строительстве запись в подразделе III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не погашается.

130. Государственная регистрация расторжения (прекращения) договора участия в долевом строительстве осуществляется посредством погашения регистрационной записи в подразделе III-4 в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил. При расторжении договора участия в долевом строительстве на основании соглашения сторон договора также заполняется запись подраздела III-4.

131. Государственная регистрация ипотеки земельного участка (залога права аренды, субаренды земельного участка), на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, возникшей на основании закона, осуществляется в подразделе III-2. В записи подраздела III-2 указываются:

в отношении номера регистрации - номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства (далее - первый договор участия в долевом строительстве);

в отношении предмета ипотеки - либо слова "земельный участок и строящийся на нем ..." (далее указываются слова "многоквартирный дом" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)", либо слова "право аренды земельного участка согласно договору аренды ..." (далее указываются дата и номер договора) и строящийся на нем ... (далее указываются слова "многоквартирный дом" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)", либо "право субаренды земельного участка согласно договору субаренды ..." (далее указываются дата и номер договора) и строящийся на нем ... (далее указываются слова "многоквартирный дом" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)";

в отношении срока - дата государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве и предусмотренный данным договором срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

в отношении залогодателя - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные стороны договора участия в долевом строительстве - застройщика (собственника или арендатора, субарендатора земельного участка);

в отношении залогодержателя - слова "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве";

в отношении документов-оснований - реквизиты первого договора участия в долевом строительстве, дата и номер его регистрации.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 указываются номера подраздела и записи о государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве.

В запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 раздела Единого государственного реестра прав, в котором зарегистрировано право собственности застройщика (залогодателя) на земельный участок (или к подразделу III-1 раздела Единого государственного реестра прав, в который внесена запись об аренде, субаренде земельного участка), вносится запись "Залог в силу закона", а также указываются номера подраздела и записи этого подраздела об ипотеке, возникшей на основании закона.

132. Государственная регистрация договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве осуществляется посредством внесения в подраздел III-4 записи о сделке уступки прав по договору участия в долевом строительстве. При этом также заполняется запись об изменениях, располагаемая за записью подраздела III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В записи подраздела III-4 о государственной регистрации договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве указываются:

в отношении предмета сделки - слова "Право требования на ...", далее указываются сведения, аналогичные сведениям соответствующей записи подраздела III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

в отношении цены сделки - определенная договором уступки цена;

в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения об участнике долевого строительства, уступившем свои права;

в отношении лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о новом участнике долевого строительства;

в отношении документов-оснований - реквизиты договора уступки прав;

в отношении условий сделки - существенные условия договора уступки прав, не указанные в иных графах данного подраздела.

Запись в подразделе III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не погашается.

В записи об изменениях, располагаемой за записью подраздела III-4 о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, указываются:

содержание изменений - слова "совершена уступка прав требования в пользу ..." и сведения о новом участнике долевого строительства в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил;

документы-основания - реквизиты сделки об уступке прав по договору участия в долевом строительстве, а также номера подраздела и записи о государственной регистрации сделки об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве.

133. Государственная регистрация права собственности застройщика на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом, иной объект недвижимого имущества), строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, производится в подразделе II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на указанный объект недвижимого имущества в связи с проведением государственной регистрации права застройщика на данный объект недвижимого имущества.

Описание объекта незавершенного строительства осуществляется в подразделе I-7, в котором в отношении наименования объекта указываются слова "незавершенный строительством ...", далее указываются слова "многоквартирный дом" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества, строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В целях государственной регистрации, возникшей на основании закона ипотеки на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимого имущества), строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, заполняется запись подраздела III-2, в которой указываются:

номер регистрации, сформированный на основании и в связи с принятием заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона;
срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, предусмотренный первым договором участия в долевом строительстве (соглашением об изменении договора);
сведения о залогодателе - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные стороны договора участия в долевом строительстве - застройщика;
сведения о залогодержателе - слова "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве";
документы-основания - реквизиты, дата и номер регистрации первого договора участия в долевом строительстве.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 указываются номера подраздела Единого государственного реестра прав и записи этого подраздела о первом договоре участия в долевом строительстве.

В запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект незавершенного строительства, строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, содержащий запись о праве собственности залогодателя (застройщика), вносится запись "Залог в силу закона", а также указываются номера подраздела данного раздела и записи об ипотеке в силу закона.

Указанный в настоящем пункте раздел Единого государственного реестра прав, открытый на объект незавершенного строительства, закрывается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства либо в случае ликвидации объекта недвижимости.

134. Государственная регистрация права собственности застройщика на не являющееся объектом долевого строительства жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, производится в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на указанный объект недвижимого имущества. В целях государственной регистрации, возникшей на основании закона ипотеки на жилое или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, заполняется подраздел III-2. В записи подраздела III-2 указываются:

номер государственной регистрации, сформированный на основании и в связи с принятием заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона;
в отношении срока - слова: "с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию ... (далее указываются слова "многоквартирного дома" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества) до даты передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства";
в отношении залогодателя - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные стороны договора участия в долевом строительстве - застройщика;
в отношении залогодержателя - слова "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства";
в отношении документов-оснований - реквизиты, дата и номер регистрации первого договора участия в долевом строительстве, а также реквизиты разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 указываются номера подраздела Единого государственного реестра прав и записи этого подраздела о первом

договоре участия в долевом строительстве.

135. Государственная регистрация права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется в подразделе II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на указанный объект недвижимого имущества.

При этом в записи подраздела II-1 в отношении документов-оснований указываются: реквизиты разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, в состав которого входит объект долевого строительства, права на который регистрируются в данном подразделе;

реквизиты, дата и номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (сделки об уступке требований по договору, если таковая сделка была совершена), реквизиты передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства.

Если за государственной регистрацией права на объект долевого строительства обратился правопреемник стороны договора участия в долевом строительстве - участника долевого строительства (например, наследник), то в записи подраздела II-1 в отношении документов-оснований дополнительно указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего правопреемство (например, свидетельства о праве на наследство).

При наличии в Едином государственном реестре прав записей об ипотеке прав требования участника долевого строительства на объект долевого строительства, возникшей в силу закона или на основании договора об ипотеке со статусом "актуальная", записи об ипотеке переносятся в запись подраздела III-2 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на указанный объект недвижимости, в порядке, предусмотренном пунктом 51 настоящих Правил:

в записи подраздела III-2 указывается в отношении номера регистрации - номер государственной регистрации ипотеки права требования участника долевого строительства; в отношении предмета ипотеки - сведения об объекте долевого строительства в соответствии с пунктами 31 - 34 настоящих Правил;

в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 Единого государственного реестра прав указываются - слова "дата регистрации" и дата государственной регистрации ипотеки права требования участника долевого строительства.

136. При внесении в Единый государственный реестр прав первой записи о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства (права участника долевого строительства на объект долевого строительства или права застройщика на указанное помещение) в записи, содержащей особые отметки регистратора, ко всем записям со статусом "актуальная" подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве вносятся слова: "С ... (указывается дата разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости) до даты передачи объекта долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства". Каждая такая запись погашается одновременно с проведением государственной регистрацией права соответствующего участника долевого строительства на соответствующий объект долевого строительства с указанием кадастрового номера, которым идентифицирован соответствующий раздел Единого государственного реестра прав, а также даты и номера государственной регистрации права данного участника долевого строительства на такой объект долевого строительства.

Если жилое или нежилое помещение входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном (предоставленном) для строительства исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащего застройщику на праве собственности, также осуществляются следующие действия:

формируется объединенный раздел Единого государственного реестра прав в соответствии с разделом XIX настоящих Правил, в состав которого включаются раздел Единого государственного реестра прав, относящийся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом. На основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а при отсутствии в нем такой информации, на основании проектной декларации в подраздел I-2, содержащий описание многоквартирного дома и помещаемый в начале подраздела I объединенного раздела Единого государственного реестра прав, вносятся сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме;

запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил. Одновременно в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика (иного лица, в том числе публичного образования, которому такой земельный участок принадлежит на праве собственности). При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика при указании размера доли в праве вносятся либо слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства" либо слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений", далее указываются сведения о помещении (помещениях), принадлежащем застройщику;

в запись подраздела III-2 о государственной регистрации ипотеки земельного участка вносятся изменения в соответствии с разделом VII настоящих Правил в части описания предмета ипотеки путем указания: "доля в праве на земельный участок под многоквартирным домом, размер которой пропорционален размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений, принадлежащих застройщику", а также залогодержателя: "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства".

Если земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу (не застройщику), в том числе публичному образованию, и используется застройщиком на праве аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования), осуществляются следующие действия:

формируется объединенный раздел Единого государственного реестра прав в соответствии с разделом XIX настоящих Правил, в состав которого включаются раздел Единого государственного реестра прав, относящийся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом. На основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а при отсутствии в нем такой информации, на основании проектной декларации в подраздел I-2, содержащий описание многоквартирного дома и помещаемый в начале подраздела I объединенного раздела Единого государственного реестра прав, вносятся сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме;

запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил. Одновременно в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника при указании размера доли в праве вносятся либо слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства" либо слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений", далее указываются сведения о помещении,

принадлежащем соответствующему лицу (в том числе застройщику). Если собственность на земельный участок не разграничена, в Единый государственный реестр прав запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится;

в запись подраздела III-2 о государственной регистрации ипотеки права аренды (субаренды) земельного участка вносятся изменения в соответствии с разделом VII настоящих Правил в части залогодержателя: "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства".

Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика, иного лица (не участника долевого строительства), о государственной регистрации договора аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования) погашаются в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил с указанием в качестве документа-основания представленного правообладателем (арендатором) заявления о государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права. Такие записи погашаются не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

137. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей на основании закона, залогодержателями по которой являются участники долевого строительства, содержащаяся в подразделе III-2 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект незавершенного строительства, в котором было зарегистрировано право собственности застройщика на данный объект, погашается не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Запись об ипотеке земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, внесенная в запись, содержащую особые отметки регистратора, раздела Единого государственного реестра прав, открытого на данный участок, погашается не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Погашение указанных записей осуществляется в соответствии с разделом VI настоящих Правил.

XIV. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации прав на линейно-кабельные сооружения связи

138. Ведение разделов Единого государственного реестра прав, открытых на линейно-кабельные сооружения связи, расположенные на территории одного регистрационного округа, осуществляется территориальными органами.

Ведение разделов Единого государственного реестра прав, открытых на линейно-кабельные сооружения связи, расположенные на территории более одного регистрационного округа, осуществляется федеральным органом в области государственной регистрации.

139. При разделении линейно-кабельного сооружения связи на два и более самостоятельных сооружения, выделении из его состава самостоятельного сооружения, слиянии (объединении) двух и более линейно-кабельных сооружений связи в Единый государственный реестр прав вносятся записи о правах на каждый вновь создаваемый объект недвижимости, а также о прекращении права на предыдущий объект (объекты).

140. При поступлении из территориального органа выписки из Единого государственного реестра прав (в том числе в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица), свидетельствующей об осуществлении государственной регистрации права на линейно-кабельное сооружение связи, образованное в результате разделения сооружения связи (или

выделении из него одного и более сооружения), право на которое ранее было зарегистрировано федеральным органом в области государственной регистрации (в случае если вновь образованное сооружение расположено в пределах одного регистрационного округа), федеральный орган в области государственной регистрации вносит в Единый государственный реестр прав записи о прекращении права на предыдущее линейно-кабельное сооружение связи.

141. Реквизиты выписки из Единого государственного реестра прав (в том числе в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица), свидетельствующей об осуществлении государственной регистрации права на линейно-кабельное сооружение, образованное в результате слияния (объединения) двух или более линейно-кабельных сооружений связи, право на которые ранее было зарегистрировано территориальными органами, в сооружение связи, расположенное в пределах более одного регистрационного округа, указываются территориальными органами в качестве документа-основания в записи о ликвидации (преобразовании) сооружения подраздела I-4 и записи о прекращении права подраздела II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых ранее на предыдущие (преобразованные) линейно-кабельные сооружения связи.

142. Выписка из Единого государственного реестра прав, свидетельствующая о проведении федеральным органом в области государственной регистрации государственной регистрации права на линейно-кабельное сооружение связи, расположенное на территории более одного регистрационного округа, является основанием для внесения территориальным органом в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу I-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, на котором располагается линейно-кабельное сооружение связи, записи о наличии на земельном участке линейно-кабельного сооружения связи. В данной записи также указываются реквизиты названной выписки из Единого государственного реестра прав.

143. При описании линейно-кабельного сооружения связи в записи подраздела I-4 Единого государственного реестра прав (за исключением случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами в такой подраздел должен быть внесен только кадастровый номер такого объекта) указывается:

наименование: линейно-кабельное сооружение связи;

общая площадь линейно-кабельного сооружения связи. Для линейно-кабельных сооружений связи, имеющих протяженность (длину), - протяженность (длина) линейно-кабельного сооружения связи, наименование субъектов Российской Федерации, на территории которых расположено линейно-кабельное сооружение связи (если оно расположено на территории более одного субъекта Российской Федерации и (или) регистрационного округа) и доля (в процентном отношении) к общей протяженности (длине) линейно-кабельного сооружения связи, приходящейся на территорию соответствующего субъекта Российской Федерации (если оно расположено на территории более одного субъекта Российской Федерации и (или) регистрационного округа).

XV. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на лесные участки и сделок с ними

144. При государственной регистрации права на лесной участок в подразделе I-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на лесной участок, указываются (за исключением случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами в такой подраздел должен быть внесен только кадастровый номер такого объекта):

наименование - слова "Лесной участок";

назначение - слова "Земли лесного фонда", в случае представления на государственную регистрацию документов, содержащих сведения о целевом назначении лесов, расположенных

на лесном участке, - также слова "Защитные леса" или "Эксплуатационные леса", или "Резервные леса".

145. При государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования на лесной участок в составе земель иных категорий в записи подраздела I-1 раздела Единого государственного реестра прав (за исключением случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами в такой подраздел должен быть внесен только кадастровый номер такого объекта) в отношении назначения указывается категория земельного участка, например "Земли сельскохозяйственного назначения", и при наличии сведений слова - "Резервные леса".

146. При государственной регистрации договора аренды лесного участка в записи подраздела III-4 раздела Единого государственного реестра прав в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), в случае если государственная собственность на лесной участок, не отнесенный к категории земель лесного фонда, разграничена, указываются сведения о собственнике лесного участка в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил, если данный лесной участок находится в составе земель лесного фонда, указываются слова "Российская Федерация". Если государственная собственность на лесной участок, не отнесенный к категории земель лесного фонда, не разграничена, записи в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на такой лесной участок, не вносятся. При этом в записи подраздела III-4 раздела Единого государственного реестра прав в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), указываются сведения об уполномоченном органе, заключившем договор аренды (договор безвозмездного срочного пользования) лесного участка.

В записи подраздела III-1 раздела Единого государственного реестра прав в отношении арендодателя указываются сведения об уполномоченном органе, заключившем договор аренды лесного участка.

При государственной регистрации договора безвозмездного срочного пользования лесным участком заполняются подразделы III-4 и III-6 раздела Единого государственного реестра прав.

147. В целях приведения в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации записей в разделах Единого государственного реестра прав, открытых на участки лесного фонда (когда право собственности Российской Федерации на участки лесного фонда, ограничения (обременения) этого права и сделки с такими участками были зарегистрированы до дня введения в действие Лесного кодекса Российской Федерации):

заполняется новая запись подраздела I-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого ранее на участок лесного фонда, в который переносятся сведения из подраздела I-4 об участке лесного фонда (за исключением случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами в такой подраздел должен быть внесен только кадастровый номер такого объекта);

в записи подраздела I-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого ранее на участок лесного фонда, в отношении наименования указываются слова "Лесной участок", в отношении назначения - соответствующая категория земель и при наличии - сведения о целевом назначении лесов, расположенных на земельном участке;

запись подраздела I-4, содержащего описание участка лесного фонда, погашается с указанием номеров подраздела и записи, на котором произведена запись о лесном участке; внесение в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации договора аренды (безвозмездного срочного пользования) осуществляется в порядке, установленном разделом IX настоящих Правил;

в случае если ранее в специальные части подраздела III раздела Единого государственного реестра прав были внесены записи о государственной регистрации договора аренды (безвозмездного срочного пользования) участка лесного фонда и ограничения (обременения) прав, возникшего на основании такого договора, после государственной регистрации договора аренды (безвозмездного срочного пользования) лесного участка, приведенного в

соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, такие записи погашаются.

XVI. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, доверительном управлении данным имуществом

148. При государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, в подразделе II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда, указываются:

вид права: слова "общая долевая собственность";

правообладатели: слова "Владельцы инвестиционных паев", далее указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд, затем вносятся слова ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев".

Сведения о размере доли в праве не указываются.

149. Запись о государственной регистрации доверительного управления недвижимым имуществом, находящимся в составе паевого инвестиционного фонда, вносится в подраздел III-6 Единого государственного реестра прав. В записи подраздела III-6 Единого государственного реестра прав указываются:

номер государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда;

предмет ограничения (обременения): слова "доверительное управление";

срок: даты начала и окончания срока действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указанного в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, или дата начала доверительного управления паевым инвестиционным фондом и его продолжительность;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): слова "Владельцы инвестиционных паев" и наименование соответствующего паевого инвестиционного фонда;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: сведения об управляющей компании в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил;

документы-основания: реквизиты договора доверительного управления (в том числе дата и номер регистрации правил доверительного управления в федеральном органе исполнительной власти по рынку ценных бумаг).

150. При передаче управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании:

формируется новая запись подраздела III-6 Единого государственного реестра прав о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, которой были переданы права и обязанности по договору доверительного управления; предыдущая запись подраздела III-6 погашается с указанием номеров подраздела и записи о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом новой управляющей компанией.

В новую запись подраздела III-6, за исключением сведений о номере регистрации и лице, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, вносятся сведения, аналогичные записи подраздела III-6 о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, в которой была указана первоначальная управляющая компания. В отношении номера регистрации указывается номер регистрации, сформированный на основании и в связи с принятием заявления о государственной регистрации передачи прав и

обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом. В новой записи подраздела III-6 в отношении лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, вносятся данные новой управляющей компании в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил, в отношении документов-оснований данной записи дополнительно указываются основания внесения этих сведений.

XVII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации прав на введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества, если ранее было зарегистрировано право на соответствующий объект незавершенного строительства

151. При осуществлении государственной регистрации прав на введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества, если ранее на объект незавершенного строительства в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано право, раздел Единого государственного реестра прав, связанный с объектом незавершенного строительства, закрывается. На объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, открывается новый раздел Единого государственного реестра прав, в записи подраздела I которого указывается в качестве предыдущего кадастрового (условного) номера - кадастровый (условный) номер объекта незавершенного строительства. В запись подраздела I Единого государственного реестра прав, открытого на объект незавершенного строительства, в качестве последующего кадастрового (условного) номера вносятся сведения о кадастровом (условном) номере введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества.

152. Записи со статусом "актуальная" специальных частей подраздела III раздела Единого государственного реестра прав на объект незавершенного строительства переносятся в специальные части подраздела III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, за исключением записей об ограничениях (обременениях) прав, которые в соответствии с федеральным законом не могут быть перенесены в указанном порядке и должны быть погашены в соответствии с разделом VI настоящих Правил.

В записях специальных частей подраздела III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, проставляется дата их заполнения. В отношении номера регистрации указывается номер государственной регистрации ограничения (обременения) права на объект незавершенного строительства, а в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 вносятся слова "Дата регистрации" и дата государственной регистрации ограничения (обременения) права. При описании объекта недвижимого имущества или содержания ограничения (обременения) права указываются сведения о ранее существовавшем объекте недвижимого имущества в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил, а также его кадастровый (условный) номер.

XVIII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей на основании судебного акта о признании сделки недействительной или ничтожной, применении последствий такой сделки

153. При признании судом, арбитражным судом недействительной оспоримой сделки, если судом не применены последствия ее недействительности - не решен вопрос о принадлежности вещного права на объект недвижимости, запись о котором подлежит внесению в Единый государственный реестр прав, в запись, содержащую особые отметки регистратора, к записи со статусом "актуальная" подраздела II-1 вносятся: слова "Сделка (указываются ее реквизиты) признана недействительной решением", наименование суда и реквизиты судебного акта.

154. Если судом признана недействительной оспоримая сделка и применены последствия ее недействительности - решен вопрос о принадлежности зарегистрированного вещного права

на объект недвижимости, а также в случае применения последствий ничтожной сделки (решен вопрос о принадлежности зарегистрированного вещного права на объект недвижимости) запись со статусом "актуальная" подраздела II-1 погашается.

Если судебным актом предусмотрено восстановление прав, прекращенных в связи с государственной регистрацией перехода права на основании ничтожной или признанной недействительной оспоримой сделки, восстановление права осуществляется путем формирования новой записи подраздела II-1 с указанием в ней номера государственной регистрации права лица, которым данный объект был отчужден на основании такой сделки (являющейся ничтожной или признанной недействительной с применением указанных последствий ее недействительности).

В новой записи подраздела II-1 в отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты соответствующего судебного акта.

В новой записи подраздела II-1 указывается дата формирования этой записи, а в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 дополнительно вносятся слова "дата регистрации" и дата ранее произведенной государственной регистрации права, восстановленного решением суда.

XIX. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, удостоверения проведения государственной регистрации права на такие объекты недвижимого имущества

155. При государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, разделы Единого государственного реестра прав, относящиеся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, и к иным объектам недвижимости, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, объединяются в единое целое.

В начале такого объединенного раздела располагаются формы подраздела I для описания многоквартирного дома и объектов недвижимости, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации в объединенном разделе (земельного участка и др.), затем формы подраздела II для регистрации прав общей долевой собственности на указанные объекты недвижимости лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, далее формы подраздела III для регистрации ограничений (обременений) права общей долевой собственности на эти объекты недвижимости. Вслед за объединенным разделом следуют разделы, в которых регистрируются права собственников жилых и нежилых помещений на принадлежащие им помещения в многоквартирном доме.

156. Сведения, внесенные в подраздел I-2 Единого государственного реестра прав, об описании многоквартирного дома, поскольку такие составляющие многоквартирного дома, как жилые и нежилые помещения, принадлежат на праве собственности отдельным субъектам права (не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме), не являются записью о государственной регистрации вещного права на многоквартирный дом.

В подразделе I-2, содержащем описание многоквартирного дома и помещаемом в начале подраздела I объединенного раздела Единого государственного реестра прав, указываются: наименование: слова "многоквартирный дом";

назначение: слова "общее имущество в многоквартирном доме";

площадь: общая площадь многоквартирного дома за вычетом общей площади помещений (жилых и нежилых), принадлежащих собственникам помещений и не являющихся общим имуществом (на основании представленных документов, содержащих сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме).

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу I-2 указывается состав общего имущества в многоквартирном доме (на основании представленных документов,

содержащих сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме): объекты недвижимости, право общей долевой собственности на которые заявлено на государственную регистрацию, в том числе земельный участок (их наименование и кадастровые (условные) номера); вещи, право общей долевой собственности на которые не заявлено на государственную регистрацию в качестве объектов недвижимости, например находящиеся в общей долевой собственности чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (их наименование, кадастровые или инвентарные номера). Сведения о составляющих общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть описаны в качестве самостоятельных вещей, например о несущих стенах, плитах перекрытий, окнах и дверях помещений общего пользования, перилах, парапетах, в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу I-2 не включаются.

Если объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, учтены в государственном кадастре недвижимости, в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу I-2 указываются только кадастровые номера соответствующих объектов.

В подразделе I-2, содержащем описание многоквартирного дома и помещаемом в начале подраздела I объединенного раздела Единого государственного реестра прав, сведения о кадастровом номере, условном номере, предыдущем кадастровом (условном) номере, последующем кадастровом (условном) номере не заполняются <1>.

Записи подразделов II-1 и III идентифицируются кадастровым (условным) номером соответствующего объекта недвижимости (в приведенном примере - кадастровым номером земельного участка и кадастровым (или условным) номером здания).

157. Если впоследствии (после открытия объединенного раздела Единого государственного реестра прав) в состав общего имущества в многоквартирном доме включается объект недвижимости, записи о котором отсутствуют в объединенном разделе Единого государственного реестра прав, в том числе вновь созданный объект недвижимости, в целях государственной регистрации права общей долевой собственности на него заполняются соответствующие записи подразделов I и II-1, нумеруемые последовательно (начиная с цифры, следующей за цифрой, проставленной на последней из пронумерованных записях этих подразделов).

В указанном случае в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав запись о государственной регистрации возникновения права общей долевой собственности на вновь созданный объект недвижимости вносится в отношении тех собственников помещений в многоквартирном доме, чьи права на эти помещения зарегистрированы в Едином государственном реестре прав.

158. Если правообладатель обращается за государственной регистрацией права общей долевой собственности на объект (объекты) недвижимости после проведенной ранее государственной регистрации права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, номер государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на объект (объекты) недвижимости формируется и вносится в подраздел II-1 в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

Если заявитель обращается за государственной регистрацией перехода к нему права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме и доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, номер государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, соответствует номеру государственной регистрации его права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

159. При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого

имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, отдельная запись подраздела II-1 Единого государственного реестра прав вносится в отношении собственника помещения в многоквартирном доме. Если помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности, в отношении участников общей долевой собственности на него и, соответственно, на общее имущество в многоквартирном доме, записи в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав вносятся отдельно.

В записи подраздела II-1 указываются:

вид права: слова "Общая долевая собственность";

правообладатель: предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные о собственнике помещения в многоквартирном доме (участнике общей долевой собственности на него, если помещение находится в общей долевой собственности; участниках общей совместной собственности, если помещение находится в общей совместной собственности);

доля: размер доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, принадлежащей собственнику помещения в многоквартирном доме (участнику общей долевой собственности на помещение) согласно сведениям, содержащимся в представленных на регистрацию документах. Если помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, указывается размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональный размеру доли в праве общей собственности на это помещение. Если в представленных на регистрацию документах не указан размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, вносятся слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади", далее указываются сведения о помещении, принадлежащем собственнику (участнику общей долевой собственности), в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил;

документы-основания: помимо сведений о правоустанавливающем документе указываются сведения о реквизитах документа, которым были определены размеры долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (при представлении такого документа на государственную регистрацию).

160. Записи в подраздел III вносятся с учетом следующего:

если в объединенном разделе Единого государственного реестра прав зарегистрированы права на два и более объекта недвижимости, в записях соответствующих частей подраздела III, в которых указываются сведения о предмете сделки (например, предмет аренды в записи подраздела III-1), о содержании ограничения (обременения) права (например, содержание ареста (запрета) в записи подраздела III-5), заносятся данные об объекте недвижимости, право общей долевой собственности на который ограничивается;

в записях соответствующих частей подраздела III, в которых должны указываться сведения о лицах, чьи права ограничиваются (обременяются), указываются слова "участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме".

161. Объединенный раздел Единого государственного реестра прав закрывается в порядке, установленном настоящими Правилами, при прекращении существования многоквартирного дома.

При закрытии объединенного раздела Единого государственного реестра прав в связи с прекращением существования многоквартирного дома (его разрушением, в том числе гибелью, сносом):

записи со статусом "актуальная" из всех подразделов объединенного раздела Единого государственного реестра прав, относящиеся к земельному участку, иным объектам недвижимости, расположенным на данном земельном участке (за исключением объектов недвижимости, непосредственно входивших в состав прекратившего свое существование многоквартирного дома), изымаются и формируются в самостоятельные разделы Единого государственного реестра прав (на каждый из указанных объектов недвижимости);

в наименовании подраздела I вновь сформированного раздела Единого государственного реестра прав исключаются слова "(общее имущество в многоквартирном доме)" (путем

заполнения записи об изменениях);

если в таком выделенном разделе Единого государственного реестра прав в соответствующих подразделах изменяется нумерация записей, на каждой записи в соответствии с настоящими Правилами проставляется новый порядковый номер (путем заполнения записи об изменениях);

в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу I указываются: слова "многоквартирный дом прекратил существование", дата закрытия объединенного раздела Единого государственного реестра прав, а также реквизиты документов, на основании которых он был закрыт.

162. В случаях когда собственником всех помещений в многоквартирном доме становится одно лицо и при наличии в Едином государственном реестре прав записей о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, осуществляются следующие действия:

1) при разрушении, в том числе гибели, сносе многоквартирного дома:

объединенный раздел Единого государственного реестра прав закрывается в порядке, предусмотренном пунктом 161 настоящих Правил;

при наличии заявления правообладателя помещений о государственной регистрации права собственности на здания, сооружения, земельный участок, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, на которые ранее были внесены записи о государственной регистрации права общей долевой собственности, записи в подраздел II-1 вносятся в соответствии с пунктом 43 настоящих Правил;

2) при реконструкции многоквартирного дома в нежилое здание:

при осуществлении государственной регистрации права собственности на реконструированное нежилое здание разделы Единого государственного реестра прав, открытые на помещения в многоквартирном доме, закрываются в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил. На реконструированное нежилое здание открывается новый раздел Единого государственного реестра прав;

в записи нового раздела Единого государственного реестра прав в отношении предыдущего кадастрового (условного) номера вносятся сведения о кадастровых (условных) номерах помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил. В разделы Единого государственного реестра прав, открытые ранее на помещения в многоквартирном доме, в отношении последующего кадастрового (условного) номера вносятся сведения о кадастровом (условном) номере реконструированного нежилого здания в соответствии с пунктом 33 настоящих Правил;

в записи подраздела II-1 нового раздела Единого государственного реестра прав в отношении документов-оснований, помимо сведений о документах, подтверждающих факт создания (реконструкции) объекта недвижимости, указываются данные из ранее произведенных записей о правоустанавливающих документах, на основании которых были зарегистрированы права соответствующего лица на помещения в многоквартирном доме, с указанием дат и номеров регистрации;

в соответствии с пунктом 51 настоящих Правил записи специальных частей подраздела III разделов Единого государственного реестра прав на помещения в многоквартирном доме со статусом "актуальная" переносятся в специальные части подраздела III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на реконструированное нежилое здание; объединенный раздел Единого государственного реестра прав закрывается в порядке, предусмотренном пунктом 161 настоящих Правил;

при наличии заявления правообладателя о государственной регистрации права собственности на здания, сооружения, земельный участок, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, на которые ранее были внесены записи о государственной регистрации права общей долевой собственности, записи в подраздел II-1 вносятся в соответствии с пунктом 43 настоящих Правил.

163. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права и выписку из Единого государственного реестра прав, удостоверяющую проведение государственной регистрации, выдаваемые собственнику помещения в многоквартирном доме, содержащие сведения о зарегистрированном праве на такое помещение, посредством внесения в них описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него согласно соответствующей записи в Едином государственном реестре прав, в целях чего в указанных свидетельстве и выписке:

при описании объекта права после сведений о помещении (жилом или нежилом) указываются слова "; общее имущество в многоквартирном доме:" и предусмотренные пунктами 31, 34 настоящих Правил сведения обо всех объектах недвижимости, право общей долевой собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре прав. Если для размещения данных сведений недостаточно места на лицевой стороне свидетельства о государственной регистрации права, названные слова и предусмотренные пунктами 31, 34 настоящих Правил сведения обо всех объектах недвижимости, право общей долевой собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, помещаются на оборотную сторону свидетельства о государственной регистрации права перед словами, предусмотренными абзацем четвертым настоящего пункта; в графе "Вид права" дополнительно указываются слова "; общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, доля в праве", после чего - размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащей данному собственнику. Если на дату выдачи свидетельства о государственной регистрации права размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в подраздел II-1, то указываются только слова "; общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме"; на оборотной стороне свидетельства о государственной регистрации права указываются слова "Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на", а также дата государственной регистрации права на указанное в свидетельстве о государственной регистрации права помещение (жилое или нежилое).

Правообладателю помещения (участнику общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), которому ранее после проведения государственной регистрацией права на помещение (жилое или нежилое) было выдано свидетельство о государственной регистрации права, в котором в графе "Вид права" не был указан размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, после внесения соответствующих сведений в подраздел II-1 может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права.

XX. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации

164. Записи о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации на объекты недвижимого имущества вносятся в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, в котором указываются:
вид права: слова "право владения, пользования и распоряжения имуществом Банка России";
форма собственности: "государственная федеральная";
правообладатель: слова "Центральный банк Российской Федерации";
документы-основания: реквизиты документов, на основании которых зарегистрировано право.

XXI. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или

земельную долю вследствие отказа от права собственности

165. При наличии в Едином государственном реестре прав записи о государственной регистрации права собственности лица, отказывающегося от права собственности на земельный участок или земельную долю, в целях государственной регистрации прекращения права собственности осуществляются следующие действия:

в подраздел II-1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав вносится запись о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля. При этом в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю, а также статья соответствующего федерального закона, в соответствии с которой земельный участок или земельная доля отнесены к собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования;

запись подраздела II-1 о праве собственности лица, отказывающегося от права, погашается (ей присваивается статус "погашенная") в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил, в том числе заполняется запись о прекращении права, сделки, ограничения (обременения) права, в которой в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю.

166. При отсутствии в Едином государственном реестре прав записи о государственной регистрации права собственности лица, отказывающегося от права собственности на земельный участок или земельную долю, в целях государственной регистрации прекращения права собственности осуществляются следующие действия:

заполняется запись о прекращении права, сделки, ограничения (обременения) права, в которой в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю, а также сведения о лице, отказавшемся от права собственности на земельный участок или земельную долю, в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил и реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок либо документа, устанавливающего или удостоверяющего право на земельную долю. Данная запись не является дополнительной и нумеруется в порядке, установленном пунктом 12 Правил;

в подраздел II-1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав вносится запись о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля. При этом в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю, а также статья соответствующего федерального закона, в соответствии с которой земельный участок или земельная доля отнесены к собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования;

в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу II-1 Единого государственного реестра прав, содержащему запись о праве собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, указываются слова "Зарегистрировано прекращение права вследствие отказа от права собственности", далее сведения о собственнике земельного участка или земельной доли в объеме, предусмотренном пунктом 17 настоящих Правил.

XXII. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на единый недвижимый комплекс

167. Ведение разделов Единого государственного реестра прав, открытых на единый недвижимый комплекс, расположенный на территории одного регистрационного округа, осуществляется соответствующими территориальными органами.

Ведение разделов Единого государственного реестра прав, открытых на единый недвижимый

комплекс, расположенный на территории более одного регистрационного округа, осуществляется федеральным органом в области государственной регистрации прав. 168. Раздел Единого государственного реестра прав, содержащий записи о едином недвижимом комплексе, идентифицируется кадастровым номером, если на момент представления документов на государственную регистрацию прав такой объект недвижимости учтен в государственном кадастре недвижимости в качестве единого недвижимого комплекса (например, трубопровод, иной линейный объект).

Если на момент представления документов на государственную регистрацию прав такой объект недвижимости не учтен в государственном кадастре недвижимости в качестве единого (одного) объекта недвижимости, при условии, что в государственном кадастре недвижимости учтены все объекты недвижимости, составляющие данный единый недвижимый комплекс, такой раздел Единого государственного реестра прав при его открытии и внесении в него первой записи о праве на единый недвижимый комплекс идентифицируется условным номером. Кадастровый номер такого единого недвижимого комплекса вносится в раздел Единого государственного реестра прав в случае поступления из органа кадастрового учета данных об учете единого недвижимого комплекса в качестве одного объекта недвижимости.

Если на момент проведения государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс (открытия соответствующего раздела Единого государственного реестра прав) в Едином государственном реестре прав были открыты разделы на объекты недвижимости, входящие в состав единого недвижимого комплекса, содержащие записи о правах на такие объекты лица, ходатайствующего о государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс со статусом "актуальная", записям таких разделов присваивается статус "погашенные". При этом осуществляются следующие действия:

в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу I раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект недвижимого имущества, включаемый в состав единого недвижимого комплекса, вносятся: слова "Включен в состав единого недвижимого комплекса", кадастровый (условный) номер единого недвижимого комплекса; во все записи подразделов II и III со статусом "актуальная" вносятся записи о прекращении права, ограничения (обременения) права с указанием даты и номера государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс (с учетом пункта 11 настоящих Правил);

записи об ограничении (обременении) прав, о заявленных в судебном порядке правах требования, о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на такие объекты недвижимости со статусом "актуальная" переносятся в соответствующие записи раздела Единого государственного реестра прав, открываемого на единый недвижимый комплекс, с указанием объектов недвижимости, включая их кадастровые номера, в отношении которых такие записи были внесены в соответствующие разделы Единого государственного реестра прав;

новые записи в разделы Единого государственного реестра прав, открытые на объекты недвижимости, входящие в состав единого недвижимого комплекса, не вносятся, а существующим в нем записям со статусом "актуальная" присваивается статус "погашенная".

Если образованный в результате слияния (объединения) двух и более объектов недвижимости, права на которые ранее были зарегистрированы территориальными органами, единый недвижимый комплекс расположен на территории более одного регистрационного округа, указанные действия территориальные органы осуществляют на основании поступившей из федерального органа в области государственной регистрации выписки из Единого государственного реестра прав, свидетельствующей об осуществлении государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс. Реквизиты такой выписки также указываются в качестве документа-основания в записях о прекращении права. 169. В записи подраздела I-10 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на единый недвижимый комплекс, если такой раздел идентифицируется условным номером,

указываются:

адрес (местоположение) объекта - адрес, как правило, почтовый в структурированном виде в соответствии с ФИАС или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

назначение - основное назначение объекта;

наименование - индивидуальное наименование объекта (если оно имеется). При отсутствии индивидуального наименования указывается обобщенное наименование единого назначения, объединяющего совокупность составляющих единый недвижимый комплекс зданий, сооружений и иных вещей (например, железная дорога, линия электропередачи, трубопровод);

состав - сведения об объектах недвижимого имущества, входящих в состав единого недвижимого комплекса, согласно пунктам 31 - 34 настоящих Правил, а также иные сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, не включенные в другие записи данного подраздела, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи, представленные правообладателем.

170. При описании объекта права в свидетельстве о государственной регистрации права или выписке из Единого государственного реестра прав, удостоверяющей проведение государственной регистрации, указываются сведения о едином недвижимом комплексе согласно пункту 169 настоящих Правил.

При этом перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав единого недвижимого комплекса, помещается на оборотную сторону свидетельства о государственной регистрации права после слов: "В состав единого недвижимого комплекса входят:", а также графу "состав объекта недвижимости" выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверяющей проведение государственной регистрации.

171. В случае замены составной части единого недвижимого комплекса другой составной частью в подраздел I-10 Единого государственного реестра прав вносится запись об изменениях, в которой указываются:

содержание изменений - вид, кадастровый номер объекта недвижимого имущества, замена которого осуществляется, слова "заменен на", вид, кадастровый номер объекта, на который осуществляется замена;

наименование и реквизиты правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, на основании которого осуществляется замена составных частей единого недвижимого объекта;

дата заполнения и подписания государственным регистратором данной записи.

В случае если на момент проведения указанных действий в Едином государственном реестре прав был открыт раздел на объект недвижимости, замена на который осуществляется, такой раздел закрывается в порядке, предусмотренном пунктом 168 настоящих Правил.

В случае если на момент проведения указанных действий в Едином государственном реестре прав не был открыт раздел на объект недвижимости, замена на который осуществляется, до внесения предусмотренных настоящим пунктом изменений в подраздел I-10 Единого государственного реестра прав, на такой объект открывается раздел Единого государственного реестра прав, записи в который о регистрации права на него вносятся в порядке, установленном настоящими Правилами, после чего в разделы, открытые на данный объект и единый недвижимый комплекс, вносятся записи, предусмотренные пунктом 168 настоящих Правил.

Если ранее в Едином государственном реестре прав был открыт раздел на объект недвижимости, замена которого осуществляется и записям которого в связи с государственной регистрацией прав на единый недвижимый комплекс был присвоен статус "погашенная", осуществляются следующие действия:

1) если объект недвижимости не прекратил существование:
записям подраздела I присваивается статус "актуальная";
в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу I вносятся слова
"Исключен из состава единого недвижимого комплекса в связи с заменой составной части";
при наличии заявления о государственной регистрации права на такой объект внесение
записей в подразделы II и III осуществляется в общем порядке, установленном настоящими
Правилами;

2) если объект недвижимости прекратил существование:
раздел Единого государственного реестра прав закрывается в соответствии с пунктом 35
настоящих Правил;
записям раздела присваивается статус "архивная".

172. Раздел Единого государственного реестра прав, открытый на единый недвижимый
комплекс, закрывается с прекращением его существования как единого неделимого объекта в
порядке, установленном пунктами 35, 36 настоящих Правил.

Приложение N 1
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 2
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 3
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 4
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 5
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав

на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 6
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 7
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 8
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 9
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 10
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 11
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 12
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав

Приложение N 13
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 14
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 15
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 16
к Правилам ведения Единого
государственного реестра прав
на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу
номера регистрации

Приложение N 2
к приказу Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. N 765

Приложение N 3
к приказу Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. N 765

Приложение N 4
к приказу Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. N 765

Приложение N 5
к приказу Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. N 765