

**Об утверждении порядка ведения Единого государственного реестра
недвижимости**

В соответствии с частью 7 статьи 7, частью 2 статьи 28, частью 7 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344.) п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости согласно приложению № 1;

форму специальной регистрационной надписи на документах согласно приложению № 2;

состав включаемых в специальную регистрационную надпись сведений и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме согласно приложению № 3.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2017 года.

Министр

А.В. Улюкаев

**Порядок
ведения Единого государственного реестра недвижимости**

I. Общие положения

1. В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также – реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

б) книг учета документов.

2. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – Порядок) устанавливает структуру, состав и правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ (далее – также реестры ЕГРН), а также объем вносимых в реестры ЕГРН сведений.

Порядок не определяет правила воспроизведения кадастровых сведений на кадастровых картах.

3. Ведение ЕГРН осуществляют:

федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (далее также – федеральный орган в области государственного кадастра и государственной регистрации; орган регистрации прав);

территориальные органы федерального органа в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (далее также – территориальные органы; орган регистрации прав).

На основании решений федерального органа в области государственного кадастра и государственной регистрации ведение ЕГРН может осуществлять подведомственное ему государственное бюджетное учреждение (далее также – орган регистрации прав).

4. Ведение ЕГРН осуществляется с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН).

5. При внесении сведений в реестры ЕГРН уполномоченными должностными лицами органа регистрации прав выполняются следующие реестровые процедуры:

- 1) внесение основных сведений об объекте недвижимости;
- 2) внесение сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости;
- 3) внесение сведений о сделках, подлежащих на основании федерального

закона государственной регистрации;

4) внесение дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества;

5) внесение сведений в реестр границ;

6) внесение в установленных Законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

7) внесение в установленных Законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

6. Каждая запись в реестрах ЕГРН заверяется простой электронной подписью государственного регистратора, принявшего решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, внесении сведений. В каждой записи должны быть указаны дата и время с точностью до минуты ее совершения.

7. При выполнении записей в ЕГРН в отношении одного и того же объекта недвижимости устанавливается очередность в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Первыми в ЕГРН выполняются записи в результате рассмотрения ранее зарегистрированного заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия.

II. Структура, состав и правила внесения сведений в кадастр недвижимости

Структура и состав сведений кадастра недвижимости

8. Кадастр недвижимости состоит из характеристик объекта недвижимости, позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, характеристик, которые

определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений, перепланировки помещений (основные сведения), а также из сведений, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведений, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений), и сведений, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона вносятся в уведомительном порядке (дополнительные сведения).

9. Запись об объекте недвижимости в кадастре недвижимости имеет следующую структуру:

общие сведения об объекте недвижимости в объеме, предусмотренном пунктами 10, 13, 16, 19, 22, 25, 28 Порядка;

описание местоположения объекта недвижимости в объеме, предусмотренном пунктами 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29 Порядка;

сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;

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

сведения о части объекта недвижимости в объеме, предусмотренном пунктами 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30 Порядка;

сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости:

кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Реестр;

дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости);

дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости;

дата применения кадастровой стоимости, в случае изменения кадастровой

стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда;

реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, представленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра;

10. Запись об общих сведениях о земельном участке имеет следующую структуру:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер (номера) земельного участка (земельных участков), из которого (которых) в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком (далее – исходный земельный участок) образован новый земельный участок (далее – образованный объект недвижимости);

5) площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления;

6) кадастровый номер образованного земельного участка - в отношении исходного земельного участка;

7) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости;

- 8) номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок;
- 9) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- 10) категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- 11) вид или виды разрешенного использования земельного участка;
- 12) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории;
- 13) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков;
- 14) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;
- 15) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;
- 16) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;
- 17) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника

земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке;

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

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

20) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение таким земельным участком.

11. Запись об описании местоположения земельного участка имеет следующую структуру:

1) список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);

2) дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);

3) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков, выявленного при выполнении комплексных кадастровых работ и контрольный срок ее действия (пятнадцать лет со дня внесения в кадастр недвижимости);

4) местоположение земельного участка в случае отсутствия сведений об адресе земельного участка (наименование субъекта Российской Федерации наименование муниципального образования, и при наличии наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети).

12. Запись о частях земельного участка имеет следующую структуру:

1) учетный номер части земельного участка и дата его присвоения;

2) площадь части земельного участка в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра и с указанием погрешности вычисления;

3) описание местоположения границы части земельного участка в объеме сведений, предусмотренных межевым планом, а также картой (планом) объекта землеустройства и в соответствии с пунктом 60 Порядка (в случае если часть земельного участка образована в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия);

4) сведения о прекращении существования части земельного участка и дата снятия с государственного кадастрового учета.

13. Запись об общих сведениях о здании имеет следующую структуру:

1) вид объекта недвижимости (здание);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый,

инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер (номера) здания, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия со зданием (далее - исходное здание) образовано новое здание (далее - образованное здание);

5) кадастровые номера помещений, расположенных в здании;

6) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено здание;

7) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

8) количество этажей, в том числе подземных этажей при наличии этажности;

9) материал наружных стен;

10) год ввода в эксплуатацию здания либо год завершения его строительства, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

11) номер кадастрового квартала, в котором находится здание;

12) вид или виды разрешенного использования здания;

13) сведения о включении здания в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении здания в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации - в отношении здания, являющегося объектом культурного наследия;

требования к сохранению, содержанию и использованию здания, к обеспечению доступа к зданию, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

наименование и реквизиты документа об отнесении здания к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр;

регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта - в отношении здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия;

требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

14) назначение здания (нежилое, жилое);

15) наименование здания при наличии такого наименования;

14. Запись об описании местоположения здания имеет следующую структуру:

1) описание контура здания:

обозначения характерных точек контура здания;

координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения;

система координат;

2) местоположение здания в случае отсутствия сведений об адресе (наименование субъекта Российской Федерации наименование муниципального

образования, и при наличии наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети).

3) пространственное описание здания (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания, а также контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения);

высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания в метрах с округлением до 0,1 метра;

высота (глубина) конструктивных элементов здания в точке пересечения контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента здания, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

15. Запись о частях здания имеет следующую структуру:

- 1) учетный номер части здания и дата его присвоения;
- 2) площадь части здания в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;
- 3) описание местоположения части здания в объеме сведений, предусмотренных техническим планом здания;
- 4) сведения о прекращении существования части здания и дата снятия с государственного кадастрового учета.

16. Запись об общих сведениях о сооружении имеет следующую структуру:

- 1) вид объекта недвижимости (сооружение);
- 2) кадастровый номер и дата его присвоения;
- 3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый,

инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер сооружения, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с сооружением (далее - исходное сооружение) образовано новое сооружение (далее - образованное сооружение);

5) кадастровые номера помещений, расположенных в сооружении;

6) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено сооружение;

7) основная характеристика сооружения (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение;

8) количество этажей, в том числе подземных этажей при наличии этажности у сооружения;

9) год ввода в эксплуатацию сооружения либо год завершения его строительства, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

10) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

11) вид или виды разрешенного использования сооружения;

12) сведения о включении сооружения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении сооружения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином

государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - в отношении сооружения, являющегося объектом культурного наследия;

требования к сохранению, содержанию и использованию сооружения, к обеспечению доступа к сооружению, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

наименование и реквизиты документа об отнесении сооружения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр;

регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта - в отношении сооружения, являющегося выявленным объектом культурного наследия;

требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

13) наименование сооружения при наличии такого наименования;

14) назначение сооружения.

17. Запись об описании местоположения сооружения имеет следующую структуру:

1) описание контура сооружения:

обозначения характерных точек контура сооружения;

координаты характерных точек контура сооружения в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения;

система координат;

2) местоположение сооружения в случае отсутствия сведений об адресе сооружения (наименование субъекта Российской Федерации наименование муниципального образования, и при наличии наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети);

3) пространственное описание сооружения (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты сооружения переменной этажности с контуром такого сооружения, а также контура сооружения с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения);

высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты сооружения переменной этажности с контуром такого сооружения в метрах с округлением до 0,1 метра;

высота (глубина) конструктивных элементов сооружения в точке пересечения контура сооружения с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента сооружения, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

18. Запись о частях сооружения имеет следующую структуру:

1) учетный номер части сооружения и дата его присвоения;

2) площадь части сооружения в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра (если основной характеристикой сооружения является площадь или площадь застройки);

3) описание местоположения части сооружения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом сооружения;

4) протяженность части сооружения в метрах с округлением до 1 метра и с указанием погрешности вычисления (если основной характеристикой сооружения является протяженность);

5) сведения о прекращении существования части сооружения и дата

снятия с государственного кадастрового учета.

19. Запись об общих сведениях об объекте незавершенного строительства имеет следующую структуру:

1) вид объекта недвижимости (объект незавершенного строительства);
2) кадастровый номер и дата его присвоения;
3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер (номера) объекта незавершенного строительства, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом незавершенного строительства (далее - исходный объект незавершенного строительства) образован новый объект незавершенного строительства (далее - образованный объект незавершенного строительства);

5) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект незавершенного строительства;

6) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

7) основная характеристика объекта незавершенного строительства (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение;

8) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

9) проектируемое назначение объекта незавершенного строительства.

20. Запись об описании местоположения объекта незавершенного строительства имеет следующую структуру:

1) описание контура объекта незавершенного строительства:

обозначения характерных точек контура объекта незавершенного строительства;

координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения;

система координат;

2) местоположение объекта незавершенного строительства в случае отсутствия сведений об адресе (наименование субъекта Российской Федерации, наименование муниципального образования, и при наличии наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети);

3) пространственное описание объекта незавершенного строительства (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты объекта незавершенного строительства переменной этажности с контуром такого объекта незавершенного строительства, а также контура объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения);

высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты объекта незавершенного строительства переменной этажности с контуром такого объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

высота (глубина) конструктивных элементов сооружения в точке пересечения контура объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента объекта незавершенного строительства, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

21. Запись о частях объекта незавершенного строительства имеет

следующую структуру:

1) учетный номер части объекта незавершенного строительства и дата его присвоения;

2) площадь части объекта незавершенного строительства в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра (если основной характеристикой объекта незавершенного строительства является площадь или площадь застройки);

3) описание местоположения части объекта незавершенного строительства в объеме сведений, предусмотренных техническим планом объекта незавершенного строительства;

4) протяженность части объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 1 метра и с указанием погрешности вычисления (если основной характеристикой объекта незавершенного строительства является протяженность);

5) сведения о прекращении существования части объекта незавершенного строительства и дата снятия с государственного кадастрового учета.

22. Запись об общих сведениях о помещении имеет следующую структуру:

1) вид объекта недвижимости (помещение);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер (номера) помещения, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с помещением (далее - исходное помещение) образовано новое помещение (далее – образованное помещение);

5) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено помещение;

6) номер кадастрового квартала, в котором находится здание, сооружение, в котором расположено помещение;

7) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

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

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

10) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;

11) вид или виды разрешенного использования помещения;

12) сведения о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - в отношении помещения, являющегося объектом культурного наследия;

требования к сохранению, содержанию и использованию помещения, к обеспечению доступа к помещению, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

наименование и реквизиты документа об отнесении помещения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр;

регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта - в отношении помещения, являющегося выявленным объектом культурного наследия;

требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

13) назначение помещения (жилое, нежилое);

14) наименование помещения при наличии такого наименования;

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

23. Запись об описании местоположения помещения имеет следующую структуру:

1) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение;

2) описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части

здания или сооружения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом помещения.

24. Запись о частях помещения имеет следующую структуру:

- 1) учетный номер части помещения и дата его присвоения;
- 2) площадь части помещения в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;
- 3) описание местоположения части помещения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом помещения;
- 4) сведения о прекращении существования части помещения и дата снятия с государственного кадастрового учета.

25. Запись об общих сведениях о предприятии как имущественном комплексе имеет следующую структуру:

- 1) вид объекта недвижимости (предприятие как имущественный комплекс);
- 2) кадастровый номер и дата его присвоения;
- 3) ранее присвоенный государственный учетный номер (условный номер), если такой номер был присвоен в соответствии с правилами Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), дата присвоения такого номера, сведения об органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- 4) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено предприятие как имущественный комплекс;
- 5) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса;
- 6) наименование предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;
- 7) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое

собственником предприятия для индивидуализации предприятия).

26. Запись об описании местоположения предприятия как имущественного комплекса имеет следующую структуру:

27. Запись о частях предприятия как имущественного комплекса имеет следующую структуру:

28. Запись об общих сведениях о едином недвижимом комплексе имеет следующую структуру:

1) вид объекта недвижимости (единый недвижимый комплекс);
2) кадастровый номер и дата его присвоения;
3) ранее присвоенный государственный учетный номер (условный номер), если такой номер был присвоен в соответствии с правилами Закона о регистрации, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен единый недвижимый комплекс;

5) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса;

6) наименование единого недвижимого комплекса при наличии такого наименования;

7) назначение единого недвижимого комплекса.

29. Запись об описании местоположения единого недвижимого комплекса имеет следующую структуру:

30. Запись о частях единого недвижимого комплекса имеет следующую структуру:

Общие правила внесения сведений в кадастр недвижимости

31. В предусмотренных Законом случаях внесение в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости осуществляется на

основании заявления и документов, являющихся основаниями для осуществления государственного кадастрового учета (далее – документы-основания).

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган регистрации прав заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в орган регистрации прав в книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты (по местному времени), после чего специалистом органа регистрации прав, уполномоченным на прием заявлений (далее - специалист), на заявлении проставляется отметка о его регистрации.

32. Заявление и представленные вместе с ним документы-основания регистрируются в книге учета заявлений в день получения органом регистрации прав и идентифицируются регистрационным номером и датой его регистрации.

33. В предусмотренных Законом случаях внесение в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости осуществляется на основании документов, поступающих в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Каждый поступающий в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия документ регистрируется в день поступления в книгу учета заявлений и идентифицируются регистрационным номером и датой его регистрации.

34. При представлении заявления и документов-оснований лично в орган регистрации прав заявителю или его представителю в качестве расписки в получении заявления и необходимых для кадастрового учета документов выдается заверенная копия зарегистрированного заявления. Копия заявления заверяется подписью специалиста (с расшифровкой). На оригинале заявления проставляются оттиск штампа "Расписка получена", дата получения копии заявления, подпись, инициалы и фамилия заявителя или его представителя.

При представлении заявления и документов-оснований лично в многофункциональный центр, а также почтовым отправлением или посредством отправления в электронной форме заверенная копия

зарегистрированного заявления высылается заявителю или его представителю в течение рабочего дня, следующего за днем приема органом регистрации прав заявления и документов-оснований по указанному в заявлении:

почтовому адресу с уведомлением о вручении, реквизиты которого вносятся в книгу учета заявлений;

электронному адресу, время и дата отправления электронного сообщения вносятся в книгу учета заявлений.

35. Заявление и документы-основания комплектуются в учетное дело, которое идентифицируется регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов для внесения дополнительных сведений об объекте недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия - регистрационным номером поступивших документов.

36. В отношении сведений об объектах недвижимости и содержащих их документов проводится правовая экспертиза на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных в целях устранения причин приостановления осуществления кадастрового учета, проверяется наличие в представленных документах необходимых для возобновления осуществления кадастрового учета сведений, а также соблюдение установленного срока такого приостановления.

37. Результаты правовой экспертизы оформляются протоколом, в котором отражается принятое по каждому показателю проверки решение. Протокол проверки оформляется в виде электронного документа и подписывается простой электронной подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета.

Результаты проверки в отношении отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных), расположенных более чем в одном кадастровом округе (далее - линейное сооружение), оформляются в виде сводного протокола

проверки на основании протоколов проверки, подготовленных уполномоченными должностными лицами органов кадастрового учета, осуществляющих ведение Реестров в пределах кадастровых округов, на территории которых расположены условные части линейного сооружения.

Факт проведения проверки, в том числе по отдельным ее показателям, подтверждается во ФГИС ЕГРН путем указания фамилии и инициалов уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и даты проверки сведений об объекте недвижимости.

38. Протокол проверки и проект уведомления (при выявлении оснований для приостановления или отказа в государственном кадастровом учете) направляются должностному лицу, уполномоченному на осуществление кадастрового учета, приостановления или отказа в государственном кадастровом учете. Данное должностное лицо вправе изменить протокол проверки, удостоверив изменения своей подписью.

Во ФГИС ЕГРН вносятся фамилия и инициалы уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета, а также дата подписания протокола проверки и соответствующего уведомления.

В случае если в заявлении о государственном кадастровом учете содержится просьба о направлении документов почтовым отправлением либо получении лично в органе регистрации прав, уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета или об отказе в государственном кадастровом учете оформляются также в виде бумажного документа путем распечатывания соответствующего уведомления и проставления штампа «Копия верна» с указанием фамилии и инициалов уполномоченного специалиста органа регистрации прав.

Если поступивший в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия документ содержит сведения для учета нескольких объектов недвижимости и при проведении правовой экспертизы выявлены основания для приостановления или отказа в отношении некоторых из них, такое приостановление или отказ могут быть

осуществлены в отношении нескольких объектов недвижимости, в отношении остальных объектов недвижимости осуществляется внесение в кадастр недвижимости соответствующих сведений.

Протокол проверки и соответствующее уведомление помещаются в учетное дело в электронной форме.

После осуществления государственного кадастрового учета линейного сооружения или приостановления (отказа) такого учета сводный протокол проверки документов, уведомление о присвоении такому объекту кадастрового номера или уведомление о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета в течение одного рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения, направляются в подразделения органа кадастрового учета, осуществляющие кадастровый учет на территории определенных кадастровых округов, в которых расположены условные части такого сооружения, в виде электронных документов, подписанных простой электронной подписью уполномоченного должностного лица для включения в соответствующие кадастровые или учетные дела.

39. Если при проведении правовой экспертизы выявлены основания невозможности внесения в кадастр недвижимости сведений, содержащихся в поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия документах, соответствующее уведомление в виде электронного документа направляется в орган государственной власти или орган местного самоуправления, представивший указанные документы, в том числе посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

40. В случае если до завершения государственного кадастрового учета от заявителя или его представителя (при наличии у представителя соответствующих полномочий) поступит заявление о приостановлении государственного кадастрового учета, орган регистрации прав приостанавливает осуществление государственного кадастрового учета на срок,

указанный в заявлении.

В случае если до завершения государственного кадастрового учета от заявителя или его представителя (при наличии у представителя соответствующих полномочий) поступит заявление о прекращении государственного кадастрового учета, орган регистрации прав прекращает осуществление государственного кадастрового учета.

При этом в протоколе проверки представленных документов отражаются причины приостановления или прекращения осуществления государственного кадастрового учета и реквизиты соответствующего заявления.

41. Контрольный срок или отметка (в случаях, предусмотренных Законом) для исполнения приостановления государственного кадастрового учета указывается во ФГИС ЕГРН.

42. При поступлении от заявителя или его представителя документов, направленных на устранение причины приостановления государственного кадастрового учета, представления заявления не требуется. Поступающие документы регистрируются в книге учета заявлений как дополнительные документы к ранее принятому заявлению и помещаются в учетное дело.

Документы, поступившие от органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия в целях устранения причины приостановления государственного кадастрового учета, регистрируются в книге учета заявлений не позднее следующего рабочего дня с пометкой о представлении к ранее направленному решению о приостановлении и помещаются в учетное дело.

Ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос помещается в учетное дело.

43. Внесение в кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости и их частях сопровождается присвоением статуса «внесенные», который изменяется на «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные».

Статус «ранее учтенные» приобретают сведения об объектах

недвижимости с момента их внесения в кадастр недвижимости, если

В случаях осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав статус «внесенные» изменяется на статус «учтенные», а в предусмотренных Законом случаях статус «учтенные», «ранее учтенные» - на «архивные» с момента внесения в кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости.

В случаях осуществления государственного кадастрового учета одновременно с государственной регистрацией прав статус «внесенные» изменяется на статус «учтенные», а в предусмотренных Законом случаях статус «учтенные», «ранее учтенные» – на «архивные» с момента государственной регистрации прав (ограничений прав) на объекты недвижимости.

Статус «временные», присвоенный сведениям об объекте недвижимости до вступления в силу Закона, изменяется на статус «учтенные» после государственной регистрации права на объект недвижимости либо государственной регистрации аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 г.

В отношении частей объектов недвижимости статус «внесенные» изменяется на статус «учтенные», либо «учтенные» - на «архивные»:

с момента государственной регистрации соответствующего ограничения (обременения) вещного права, либо со дня государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) вещного права – в случаях осуществления государственного кадастрового учета одновременно с государственной регистрацией прав;

с момента внесения в кадастр недвижимости сведений о части объекта недвижимости – в случаях осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав;

с момента внесения в кадастр недвижимости сведений о части объекта недвижимости на основании документов, необходимых для внесения в реестр границ сведений о зоне с особыми условиями использования территории или

территории культурного наследия, либо с момента внесения в реестр границ сведений о прекращении существования такой зоны или территории;

с момента внесения в кадастр недвижимости уполномоченным должностным лицом органа регистрации прав сведений о части объекта недвижимости, сформированной самостоятельно органом кадастрового учета с использованием ФГИС ЕГРН в соответствии с пунктом 60 Порядка, либо с момента внесения в реестр границ сведений о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории или территории культурного наследия.

В отношении частей земельных участков, сформированных в связи с наличием на таких земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, статус «учтенные» изменяется на статус «архивные» с момента снятия с учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Статус «временные», присвоенный сведениям об объекте недвижимости до вступления в силу Закона, изменяется на статус «аннулированные» в случае:

истечения срока действия временного характера внесенных в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости и отсутствия в реестре прав на недвижимость записи о зарегистрированных правах на такой объект недвижимости либо отсутствия зарегистрированной аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

представления в течение срока действия временного характера внесенных в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости в орган регистрации прав собственником (собственниками) исходного объекта недвижимости заявления об аннулировании и исключении из кадастра недвижимости сведений об образованном объекте недвижимости либо образованных объектах недвижимости, сведения кадастра недвижимости о которых имеют статус «временные»;

представления в течение срока действия временного характера внесенных в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости в орган

регистрации прав исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обладающими правом распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, заявления об аннулировании и исключении из кадастра недвижимости сведений об образованном из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельном участке либо земельных участках, сведения кадастра недвижимости о которых имеют статус «временные»;

представления в орган регистрации прав в течение срока действия временного характера внесенных в кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости, образованном на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка или земельных участков для государственных или муниципальных нужд, заявления об аннулировании и исключении из кадастра недвижимости сведений об образованном земельном участке или земельных участках, сведения кадастра недвижимости о которых имеют статус «временные», лица, на основании заявления которого эти сведения были внесены в кадастр недвижимости, либо любого лица на основании решения суда;

представления в течение срока действия временного характера внесенных в кадастр недвижимости сведений о части объекта недвижимости в орган регистрации прав собственником объекта недвижимости или лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, заявления об аннулировании и исключении из кадастра недвижимости сведений о части объекта недвижимости, сведения кадастра недвижимости о которых имеют статус «временные».

44. В случаях, указанных в пункте 43 Порядка, датой изменения статуса сведений кадастра недвижимости об объекте недвижимости является дата внесения сведений в кадастр недвижимости.

45. Датой выполнения в кадастре недвижимости записи о снятии с государственного кадастрового учета здания, сооружения, помещения или

объекта незавершенного строительства в связи с их гибелью или уничтожением является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа регистрации прав.

46. Датой изменения кадастровых сведений о преобразуемом объекте недвижимости в случае образования из него нового объекта недвижимости или объектов недвижимости является дата изменения статуса «внесенные» сведений об образованном объекте недвижимости или объектах недвижимости на статус учтенные».

Датой изменения иных кадастровых сведений об объекте недвижимости является дата внесения органом регистрации прав соответствующих сведений в кадастр недвижимости.

47. При внесении в кадастр недвижимости новых сведений об объектах недвижимости при осуществлении учета изменений таких объектов, исправлении технических ошибок предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в кадастре недвижимости со статусом «архивные», если иное не предусмотрено Порядком.

48. Образованным или созданным объектам недвижимости в кадастре недвижимости присваивается следующий по порядку в кадастровом квартале, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер.

Линейному сооружению, расположенному на территории нескольких кадастровых округов, присвоение кадастрового номера осуществляется в кадастровом округе «Общероссийский».

Идентификация условных частей линейного сооружения в реестрах объектов недвижимости, ведение которых осуществляется в пределах кадастровых округов, на территории которых расположено такое линейное сооружение, осуществляется его кадастровым номером, присвоенным подразделением органа регистрации прав, принявшим решение о кадастровом учете такого объекта.

49. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости присвоенного в порядке, установленном до вступления в

силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов» , адрес объекта недвижимости вносится в кадастр недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости в кадастр недвижимости вносится описание его местоположения с указанием субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (при наличии) в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС). Для линейных сооружений в качестве описания местоположения указываются наименования всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых расположены такие сооружения.

50. В случае раздела ранее учтенного земельного участка, представляющего собой единое землепользование, с целью образования нескольких новых земельных участков (представляющих собой земельные участки, входящие в состав указанного единого землепользования, либо в случае раздела земельного участка, входящего в состав указанного единого землепользования) образованным земельным участкам (ранее входившим в состав единого землепользования либо образуемым из них земельным участкам) присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах и с измененным количеством входящих в его состав земельных участков.

Данное правило применяется только в случае, если после преобразования в составе единого землепользования сохраняется не менее двух земельных участков.

51. При поступлении вступившего в законную силу судебного акта о восстановлении аннулированных и исключенных из государственного кадастра

недвижимости сведений об объекте недвижимости орган кадастрового учета не позднее трех рабочих дней (если иной срок не установлен таким судебным актом) вносит изменения в Реестр в части статуса сведений с "аннулированные" на соответствующий статус, действовавший до аннулирования и исключения сведений или указанный в соответствующем решении суда.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о земельных участках

52. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается дополнительное наименование земельного участка (например, лесной участок, приусадебный земельный участок и т.п.), при внесении сведений о виде земельного участка в кадастр недвижимости дополнительно указывается такое наименование.

53. Сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям о категории земель исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных федеральным земельным законодательством.

Если сведения о категории земель образуемого земельного участка не соответствуют сведениям о категории земель исходного земельного участка, либо земельный участок образуется из земель или земельного участка, который не отнесен к определенной категории земель, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в кадастр недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (например, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решение об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель). В отношении земельных участков,

предназначенных в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и утвержденным проектом планировки территории для размещения линейных объектов федерального значения, регионального значения или местного значения, независимо от принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель, за исключением случаев, если такие земельные участки отнесены к категории земель населенных пунктов, вносятся сведения о принадлежности таких земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения без принятия решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель, если с заявлением об учете изменений соответствующего земельного участка в части сведений о категории земель обратился исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо организация, подавшая ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение.

54. В кадастре недвижимости содержатся сведения обо всех основных, вспомогательных или условно разрешенных видах использования земельного участка с указанием индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и т.п.) соответствующей территориальной зоны.

Сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в кадастр недвижимости в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или

земельных участков на кадастровом плане территории. Если образование земельных участков не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в кадастре недвижимости должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

55. Сведения, предусмотренные подпунктами 5, 8 пункта 10, подпунктами 1, 2 пункта 11, подпунктами 2 и 3 пункта 12 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании межевого плана.

Сведения, предусмотренные подпунктом 8 пункта 63 Порядка, также вносятся в кадастр недвижимости в результате кадастрового учета земельного участка, в том числе на основании анализа пространственных данных о местоположении его границ.

Сведения, предусмотренные подпунктом 5 пункта 10, подпунктом 1 пункта 11 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости также на основании протокола выявления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка, содержащего новые значения подлежащих изменению кадастровых сведений, карты-плана территории.

Сведения, предусмотренные подпунктом 7 пункта 10 Порядка, указываются в кадастре недвижимости на основании межевого плана, карты-плана территории, а также в результате кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на таком земельном участке.

Сведения, предусмотренные подпунктом 3 пункта 11 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании карты-плана территории.

56. Сведения, предусмотренные подпунктом 17 (наемный дом) пункта 10 Порядка, исключаются из кадастра недвижимости без заявлений и документов, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в случае государственной регистрации прекращения в отношении права собственности на все помещения в здании или жилой дом, расположенные на земельном участке, в отношении которого были внесены

такие сведения, установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме или являющийся наемным домом жилой дом.

57. Сведения, предусмотренные подпунктом 3 пункта 11 Порядка, исключаются из кадастра недвижимости в случае:

1) поступления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением характеристик земельных участков, местоположение границ которых считается спорным, в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади;

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

3) истечения пятнадцати лет со дня внесения в кадастр недвижимости сведений о спорном местоположении границ земельных участков (в случае непоступления документов (копий документов), указанных в пунктах 1 и 2 настоящего пункта.

58. При исключении из кадастра недвижимости сведений, предусмотренных подпунктом 17 пункта 10, подпунктом 3 пункта 11 Порядка, им присваивается статус «архивные».

59. Если в межевом плане содержатся сведения о частях земельных участков, образованных в связи с необходимостью обеспечения прохода или проезда к земельным участкам общего пользования, либо содержатся сведения об установлении ограничений (обременений) в связи с такой необходимостью на весь земельный участок, в том числе содержится согласие собственников указанных земельных участков на образование частей (установление ограничений пользования частями земельных участков) или установление ограничений пользования земельными участками, в записи о земельных участках, посредством которых обеспечивается проход или проезд, вносятся сведения об образованных частях или установлении ограничений в использовании земельных участков, содержании ограничений в их

использовании и кадастровых номерах земельных участков, для которых обеспечен проход или проезд.

В записи о земельных участках, для которых обеспечен проход или проезд, вносятся сведения о кадастровых номерах земельных участков, посредством которых обеспечивается проход или проезд.

Сведения об образованной в соответствии с настоящим пунктом части земельного участка, а также сведения об установлении ограничения в использовании земельного участка включаются в кадастр со статусом «внесенные».

Сведения, указанные в настоящем пункте, включаются в состав кадастрового паспорта земельного участка и кадастровой выписки о земельном участке, для которого обеспечен проход или проезд, а также земельного участка, посредством которого обеспечивается проход или проезд к земельным участкам общего пользования.

60. Внесение в кадастр недвижимости сведений о части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, осуществляется на основании документов, необходимых для внесения в реестр границ сведений о соответствующей зоне или территории.

Если документы, необходимые для внесения в реестр границ сведений о соответствующей зоне или территории, не содержат перечень координат характерных точек границ части земельного участка, орган регистрации прав самостоятельно с использованием ФГИС ЕГРН определяет координаты характерных точек границ части земельного участка и вносит в кадастр недвижимости сведения о такой части земельного участка. Результат формирования такой части земельного участка (список координат, за исключением описания их закрепления на местности и погрешности определения координат характерных точек) отражается в протоколе проверки.

Если при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, такой земельный участок частично располагается в

границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, сведения о которой внесены в реестр границ, орган регистрации прав самостоятельно с использованием ФГИС ЕГРН определяет координаты характерных точек границ части земельного участка, расположенной в границах указанной зоны или территории, и вносит в кадастр недвижимости сведения такой части земельного участка.

В случае изменения границ зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, исправления ошибок в сведениях ЕГРН о такой зоне или территории, изменение сведений о части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, осуществляется в порядке, предусмотренном для учета такой части.

В случае совпадения границ нескольких зон с особыми условиями использования территории повторное образование части земельного участка не осуществляется. При этом сведения о существующей части земельного участка дополняются сведениями о реестровом номере границ зоны с особыми условиями использования территории. Сведения обо всех реестровых номерах границ зон с особыми условиями использования территории являются актуальными до момента прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о зданиях

61. В случае поступления решения об отказе включить здание, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении здания к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные».

62. Сведения, предусмотренные подпунктами 5, 6, 7, 11 пункта 13,

подпунктами 2 и 3 пункта 15 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании технического плана здания.

Сведения, предусмотренные подпунктом 6 пункта 13 Порядка, указываются в кадастре недвижимости также в результате кадастрового учета земельного участка, в пределах которого расположено здание. Сведения, предусмотренные подпунктом 11 пункта 13 Порядка, также вносятся в кадастр недвижимости в результате кадастрового учета здания, в том числе на основании анализа пространственных данных о его контуре.

Сведения, предусмотренные пунктом 14 Порядка, указываются на основании технического плана здания, карты-плана территории.

Если здание входит в состав единого недвижимого комплекса, указывается кадастровый номер единого недвижимого комплекса, в состав которого включено здание.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о сооружениях

63. В случае если поступило решение об отказе включить сооружение, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении сооружения к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные».

64. Сведения, предусмотренные подпунктами 5, 6, 7, 11 пункта 16, подпунктами 2, 3, 4 пункта 18 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании технического плана сооружения.

Сведения, предусмотренные подпунктом 6 пункта 16 Порядка, указываются в кадастре недвижимости также в результате кадастрового учета земельного участка, в пределах которого расположено сооружение.

Если сооружение входит в состав единого недвижимого комплекса, указывается кадастровый номер единого недвижимого комплекса, в состав

которого включено сооружение.

Сведения, предусмотренные подпунктом 10 пункта 16 Порядка, также вносятся в кадастр недвижимости в результате кадастрового учета сооружения, в том числе на основании анализа пространственных данных о его контуре.

Сведения, предусмотренные пунктом 17 Порядка, указываются на основании технического плана сооружения, карты-плана территории.

Если сооружение обладает несколькими типами основных характеристик, предусмотренных подпунктом 7 пункта 16 Порядка, в кадастр недвижимости вносятся сведения обо всех таких основных характеристиках.

Внесение в кадастр недвижимости сведений об объектах незавершенного строительства

65. Сведения, предусмотренные подпунктами 5 – 8 пункта 19, подпунктами 2 – 4 пункта 21 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании технического плана объекта незавершенного строительства.

Сведения, предусмотренные подпунктом 8 пункта 19 Порядка, также вносятся в кадастр недвижимости в результате кадастрового учета объекта незавершенного строительства, в том числе на основании анализа пространственных данных о его контуре.

Сведения, предусмотренные подпунктом 5 пункта 19 Порядка, указываются в кадастре недвижимости также в результате кадастрового учета земельного участка, в пределах которого расположен объект незавершенного строительства.

Сведения, предусмотренные пунктом 20 Порядка, указываются на основании технического плана объекта незавершенного строительства, карты-плана территории.

Если объект незавершенного строительства является сооружением,

строительство которого не завершено, и обладает несколькими типами основных характеристик, предусмотренных подпунктом 7 пункта 19 Порядка, в кадастр недвижимости вносятся сведения обо всех таких основных характеристиках.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о помещениях

66. В случае если поступило решение об отказе включить помещение, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении помещения к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные».

67. Сведения, предусмотренные подпунктами 5 – 7 пункта 22, пунктом 23, подпунктами 2 и 3 пункта 24 Порядка, вносятся в кадастр недвижимости на основании технического плана помещения.

Сведения, предусмотренные подпунктом 5 пункта 22 Порядка, в отношении помещений в многоквартирном доме указываются в кадастре недвижимости также в результате кадастрового учета здания (многоквартирного дома), в котором расположено помещение.

Сведения, предусмотренные подпунктом 6 пункта 22 Порядка, также вносятся в кадастр недвижимости в результате кадастрового учета здания, сооружения, в том числе на основании анализа пространственных данных об их контуре.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о предприятиях как имущественных комплексах

68. Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект

недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о единых недвижимых комплексах

69. Государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса осуществляется:

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

2) в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

В случае государственного кадастрового учета и регистрации права на единый недвижимый комплекс в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса, одновременно осуществляется государственный кадастровый учет (и государственная регистрация права) каждого объекта недвижимости, включаемого в состав единого недвижимого комплекса.

Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

70. Внесение в кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости сопровождается присвоением следующего по порядку в кадастровом квартале, в котором расположен такой объект недвижимости, кадастрового номера.

71. Решение о внесении в кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или

помещении принимается на основании:

имеющихся в распоряжении органа регистрации прав сведений, содержащихся в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет ранее учтенного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, в том числе органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган регистрации прав;

заявления заинтересованного лица, к которому прилагаются правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы на ранее учтенный объект недвижимости.

72. Решение в кадастр недвижимости о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке принимается на основании заявления заинтересованного лица и следующих документов:

свидетельства о праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленного в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» ;

государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленного в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» ;

свидетельства на право собственности на землю, оформленного в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» ;

документа, содержащего решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданного уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

выдаваемой органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок;

договора аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган регистрации прав;

иных документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок.

73. Сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в кадастр недвижимости на основании заявления о внесении сведений об объекте недвижимости и документов, перечисленных в пунктах 71, 72 Порядка.

74. При включении в кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке ранее присвоенный такому земельному участку кадастровый номер сохраняется, если указанный номер соответствует требованиям порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утверждаемого в соответствии с частью 5 статьи 5 Закона, и согласно сведениям кадастра недвижимости соответствующий кадастровый номер не присвоен иному объекту недвижимости.

III. Структура, состав и правила внесения сведений

в реестр прав на недвижимость

Структура и состав сведений реестра прав на недвижимость

75. Реестр прав на недвижимость состоит из сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительных сведений, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

76. Сведения в реестре прав на недвижимость содержатся в текстовой форме в виде следующих записей:

1) о вещных правах на объекты недвижимости (далее также – запись о вещном праве), а именно: праве собственности, праве общей совместной собственности, праве общей долевой собственности, праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления, праве ограниченного пользования чужим земельным участком, иным объектом недвижимого имущества (сервитуте);

2) об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости (далее также – запись об ограничении (обременении), а именно: аренде, безвозмездном пользовании, ипотеке, сервитуте, доверительном управлении, найме жилого помещения, аресте (в том числе запрещении заключения сделок с имуществом, иным образом распоряжаться объектом недвижимости), прочих ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости (в том числе запрещении осуществления регистрационных действий с объектом недвижимости, залоге, избранном в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации);

3) о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом (далее

также – запись о сделке), а именно: сделках об отчуждении, сделках, на основании которых возникают ограничения прав и обременения объектов недвижимости (о договорах аренды, договорах участия в долевом строительстве, сделках об уступке прав по договору участия в долевом строительстве и т.п.).

77. Каждая запись в реестре прав на недвижимость идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации, который присваивается в порядке, предусмотренными пунктом 2 статьи 5 Закона.

В каждой записи о вещном праве указывается кадастровый номер соответствующего объекта недвижимого имущества.

В каждой записи об ограничении (обременении) указывается номер регистрации ограничивающегося права и кадастровый номер обременяющегося объекта недвижимости.

В каждой записи о сделке указывается кадастровый номер соответствующего объекта недвижимого имущества либо кадастровые номера нескольких объектов недвижимости, в случае если предметом сделки являются несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенное на нем здание), а также номер регистрации соответствующего ограничения прав и обременения объектов недвижимости либо номера регистрации нескольких ограничений прав и обременений объектов недвижимости, в случае если предметом сделки, на основании которой возникают ограничения прав и обременения объектов недвижимости, являются несколько объектов недвижимости.

78. Запись о вещном праве имеет следующую структуру:

- 1) вид вещного права на объект недвижимости;
- 2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости;
- 3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

4) номер регистрации и дата государственной регистрации права;

5) дополнительные сведения.

79. Запись об ограничении (обременении) имеет следующую структуру:

1) вид ограничения права и обременения объекта недвижимости;

2) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости;

3) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права и обременений объекта недвижимости;

4) номер регистрации и дата государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости.

5) дополнительные сведения.

80. Запись о сделке имеет следующую структуру:

1) реквизиты сделки;

2) сведения о лицах, участвующих в сделке;

3) предмет, существенные и иные условия сделки.

4) номер регистрации и дата государственной регистрации сделки.

5) дополнительные сведения.

81. Каждой записи реестра прав на недвижимость присваивается статус: «актуальная», «погашенная» или «архивная».

Статус «актуальная» присваивается записи, содержащей актуальные сведения о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке на любой текущий момент времени.

Статус «погашенная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке, за исключением неактуальных записей со статусом «архивная»;

Статус «архивная» присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям при прекращении существования и в связи с прекращением существования объекта недвижимости.

При присвоении записям статуса «погашенная» или «архивная» такие

записи не исключаются из реестра прав на недвижимость и доступны для работы с ними, в том числе для выдачи в установленном порядке сведений, содержащихся в таких записях реестра прав на недвижимость.

82. При государственной регистрации прекращения права, ограничения права и обременения объекта недвижимости, сделка соответствующая запись реестра прав на недвижимость погашается (ей присваивается статус «погашенная»).

83. С прекращением существования объекта недвижимого имущества связанные с ним записи реестра прав на недвижимость закрываются (им присваивается статус «архивная»), в целях чего в каждую такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых объект недвижимого имущества прекращает свое существование.

Записи реестра прав на недвижимость также закрываются 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 каждую такую запись заносятся реквизиты федерального закона, на основании которого происходит закрытие такой записи.

84. Каждая запись в реестре прав на недвижимость 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.

85. О правообладателе, лице, права которого ограничиваются и обременяются объекты недвижимости, лице, в пользу которого права ограничиваются и обременяются объекты недвижимости, стороне сделки в записях реестра прав на недвижимость:

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 реестра прав на недвижимость также указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними органом регистрации прав в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, осуществляется связь.

86. В сведениях о субъектах права (сторонах сделок) реестра прав на недвижимость 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 12 настоящего Порядка;

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 85 настоящего Порядка.

В аналогичных сведениях, содержащихся в иных записях реестра прав на недвижимость, указываются данные о несовершеннолетнем или лице, признанном решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 85 настоящего Порядка.

В случаях если управление недвижимым имуществом подопечного осуществляется на основании договора о доверительном управлении таким имуществом, заключенного органом опеки и попечительства, в сведениях записей реестра прав на недвижимость, 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.

87. В отношении документов-оснований указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации права, ограничения права и обременения объекта недвижимости, 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 права или обременения объекта недвижимости принято на основании зарегистрированной сделки, дополнительно указываются дата и номер государственной регистрации сделки.

88. Дополнительные сведения вносятся в записи о праве, об ограничении (обременении), о сделке со статусом «актуальная».

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 ЕГРН зарегистрированы или должны быть зарегистрированы права (ограничения прав или обременения объектов недвижимости) на более чем один объект недвижимости и указанные в настоящем пункте сведения относятся ко всем таким объектам, данные сведения вносятся во все соответствующие записи, которые ведутся в отношении таких объектов в реестре прав на недвижимость.

89. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в запись о вещном праве со статусом «актуальная» посредством указания в ней: слов «Принято заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права», сведений о заявителе (предшествующим 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 о вещном праве, в которую внесены сведения о наличии соответствующего возражения, указываются слова «Погашена на основании», далее, в зависимости от оснований погашения записи:

либо слова «заявления предшествующего 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 новую запись о вещном праве.

90. Сведения о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в запись о вещном праве или о сделке, если оспаривается зарегистрированный договор об отчуждении объекта недвижимости, но при этом не заявлено требование о прекращении вещного права стороны договора, являющейся правообладателем, либо в соответствующую запись об ограничении, если представленные документы свидетельствуют об оспаривании невещных прав, например права аренды или зарегистрированного договора, на основании которого возникли ограничения прав и обременения объекта недвижимости, например договора об ипотеке.

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 соответствующей записи 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 регистрации 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 как запись об ограничении (обременении).

91. Сведения о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя вносятся в запись о вещном праве посредством указания в ней: слов «Принято заявление о государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя», 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 невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя в записи о вещном праве 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.

92. Сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным вносятся в запись о вещном праве посредством указания в ней: слов «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 о вещном праве 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 о вещном праве, 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.

93. Сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости (далее – правопритязания) вносятся в запись о вещном праве (независимо от того, что в соответствии с указанным заявлением должно быть зарегистрировано: переход права, сделка, например, договор дарения, подписанный до 1 марта 2013 г., договор аренды, ограничение права и обременение объекта недвижимости) посредством указания в ней: слов «Принято заявление о государственной регистрации», вида сделки и (или) права или ограничения права и обременения объекта недвижимости, 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, 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, в которую внесены сведения о наличии правопритязания, указываются: слова «Государственная регистрация осуществлена», дата принятия решения о регистрации.

Указанные в настоящем пункте внесенные в запись 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 новую запись реестра прав на недвижимость.

94. Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей вносятся в запись о праве гражданина, членами семьи которого являются указанные лица, посредством указания в ней: слов «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 реестр прав на недвижимость были внесены сведения о проживающем в жилом помещении члене семьи собственника данного жилого помещения, находящегося под опекой или попечительством, в запись, 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 реестр прав на недвижимость 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, 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».

95. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, вносятся соответственно в запись о сделке или о праве, посредством указания в ней: слов «Сделка совершена ...(указывается лицо(а) совершившее(ие) сделку без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления (в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), юридического лица, государственного органа либо органа местного самоуправления – их наименование) без необходимого в силу закона согласия ... (указывается чьего согласия) и в силу закона не является ничтожной.

96. Сведения решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд вносятся в запись о праве (в случае если в результате изъятия прекращаются право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения), о сделке (в случае если в результате изъятия прекращается аренда) или запись об ограничениях (в случае если в результате изъятия прекращается безвозмездное срочное пользование) на основании поступившего решения уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение, с указанием реквизитов такого решения.

При погашении записи о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в связи с истечением трех лет со дня принятия такого решения в запись о праве, в которую внесены сведения о соответствующем решении, указываются слова «Погашена на основании решения государственного регистратора», дата принятия такого решения.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права к новому правообладателю сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд остаются актуальными, соответствующие сведения о таком решении переносятся в новую запись о праве, об ограничениях, или о сделках.

Внесение в реестр прав на недвижимость сведений о правах на объекты недвижимости

97. Запись о вещном праве содержит сведения о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, а также сведения о существенных и иных условиях сделки об отчуждении.

98. В записи о вещном праве 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 о вещном праве также указывается форма собственности (частная; государственная федеральная; государственная субъекта Российской Федерации, далее – наименование субъекта Российской Федерации; муниципальная, далее – наименование муниципального образования).

99. Если объект находится в общей долевой собственности, в записи о вещном праве 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. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

100. В записи о вещном праве в отношении правообладателя указываются сведения в объеме, предусмотренном пунктом 85 настоящего Порядка.

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 виде отдельной записи о вещном праве каждого из участников общей долевой собственности.

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 новую запись о праве, 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»).

101. В записях о праве указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации права, в объеме, предусмотренном пунктом 87 настоящего Порядка.

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 о праве.

102. Если право возникает на основании сделки об отчуждении, в записи о праве 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 запись о праве 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 запись о праве на соответствующий объект недвижимости вносятся: слова «цена объекта по договору» и сведения о цене соответствующего объекта, указанной в договоре;

если в договоре цена каждого объекта не определена, – в запись о праве 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 записях о праве

на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и 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 о праве 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 о праве вносятся: слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве», 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 о праве 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 о праве на каждый объект недвижимости 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 о праве 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 о праве 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 о праве 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 записи о праве на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и 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 о праве 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 записи о праве на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и 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.

103. 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:

ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данного лица погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новой записи о праве указывается слово «собственность»;

сведения о доле в праве новой записи о праве 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:

ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данных лиц погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новых записях о праве указываются слова

«общая долевая собственность» (или в новой записи о праве указываются слова «общая совместная собственность»), когда такими лицами являются участники общей совместной собственности, например, супруги);

в новых записях о праве 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 о праве 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 записи о государственной регистрации права общей совместной собственности или общей долевой собственности погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новой записи о праве 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.

Внесение в реестр прав на недвижимость сведений об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости

104. Запись об ограничении (обременении) содержит сведения о подлежащих государственной регистрации на основании федерального закона ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества возникающих, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления.

105. В записи об ограничении (обременении) указывается вид зарегистрированного ограничения права и обременения недвижимого имущества – аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут, доверительное управление, наем жилого помещения, арест, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, а именно слова: «аренда», «безвозмездное пользование», «ипотека», «сервитут», «доверительное управление», «наем жилого помещения», «арест», «прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости» соответственно.

106. В записи об ограничении (обременении) в отношении лиц, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости, указываются сведения в объеме, предусмотренном пунктом 85 настоящего Порядка. Если такое лицо не определено, то пишутся слова «Не определено».

107. В записи об ограничении (обременении) указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации ограничения права или обременения недвижимого имущества права, в объеме, предусмотренном пунктом 87 настоящего Порядка.

108. При прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) записи об ограничении (обременении) со статусом «актуальная» переносятся, если иное не установлено федеральным законом, в

записи об ограничении (обременении) на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования. В таких перенесенных записях об ограничении (обременении):

проставляется дата внесения этих записей;

указывается номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости на ранее существовавший объект и дата его государственной регистрации;

при описании объекта недвижимого имущества или содержания ограничения (обременения) права указываются кадастровые номера ранее существовавших объектов недвижимого имущества.

Внесение в реестр прав на недвижимость сведений о сделках с объектами недвижимости

109. Запись о сделке содержит сведения о подлежащих государственной регистрации в соответствии с федеральным законом сделках с объектами недвижимости.

110. В записи о сделке указываются реквизиты зарегистрированной сделки – основные сведения о документе, на основании которого принято решение о государственной регистрации сделки, в объеме, предусмотренном пунктом 87 настоящего Порядка.

111. В записи о сделке в отношении лиц, участвующих в сделке, указываются сведения в объеме, предусмотренном пунктом 14 настоящего Порядка.

112. В записи о сделке при описании предмета сделки указывается кадастровый номер объекта недвижимого имущества, с которым совершается сделка.

Если на основании сделки отчуждаются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание, сооружение, жилые помещения) в записи о сделке указываются кадастровые номера всех таких объектов недвижимости.

Если предметом сделки, на основании которой возникают ограничения прав и обременения объектов недвижимости, являются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенное на нем здание), в записи о сделке указываются кадастровые номера всех таких объектов недвижимости, а также номера регистрации всех возникающих ограничений прав и обременений объектов недвижимости.

113. В записи о сделке в отношении существенных и иных условий сделки указываются условия сделки, не отраженные в иных записях реестра прав на недвижимость.

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

115. Для сделки, совершенной в пользу третьего лица, указываются слова: «Исполнение производится в пользу третьего лица».

116. Если сделка совершена в пользу третьего лица и данное лицо поименовано в сделке, в записи о сделке дополнительно указываются сведения об этом лице, указанные в такой сделке.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки

117. При государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации договора аренды;

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой.

118. Если предметом договора аренды являются несколько объектов недвижимости в записи о сделке при описании предмета сделки указываются кадастровые номера всех таких объектов недвижимости, а также номера регистрации всех возникающих ограничений прав и обременений объектов

недвижимости.

Если предметом договора аренды является несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом), то в реестр прав на недвижимость вносятся отдельные записи об ограничении (обременении) для каждого объекта недвижимости.

119. В записи об ограничении (обременении) дополнительно 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).

120. Размер арендной платы (цена сделки) указывается в записи о сделке.

121. 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 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «договора аренды».

122. При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения;

изменения в существующие запись о сделке – государственной регистрации договора аренды, запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой.

Запись о сделке – государственной регистрации договора аренды не погашается.

Если условия соглашения об изменении договора аренды не приводят к изменению существующих записей о сделке и об ограничении (обременении), то изменения в такие записи не вносятся.

123. При изменении договора аренды на основании решения суда в реестр прав на недвижимость вносятся изменения соответственно в запись о сделке – государственной регистрации договора аренды, запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой, к которым эти изменения относятся.

Если определенные в решении суда изменения договора аренды не приводят к изменению существующих записей о сделке и об ограничении (обременении), то изменения в такие записи не вносятся.

124. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения записей о сделке и об ограничении (обременении), в целях чего в каждую такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых аренда прекращается.

При расторжении договора аренды на основании соглашения сторон договора также в реестр прав на недвижимость вносится запись о сделке – государственной регистрации такого соглашения.

125. В целях государственной регистрации уступки прав по договору аренды в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации сделки об уступке прав по договору аренды;

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой в пользу лица, которому были переданы права по договору аренды.

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений об арендаторе, вносятся записи, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный арендатор (то есть лицо, уступившее свои права по договору аренды). В новой записи об ограничении (обременении) вносятся данные нового арендатора в соответствии с пунктом 85 настоящего Порядка; в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих записей – реквизиты сделки об уступке прав по договору аренды, номер и дата ее регистрации.

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 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «уступка прав (аренда)».

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки

126. При государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации

ограничения права и обременения объекта недвижимости ипотекой.

Если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости (например земельный участок и расположенный на нем жилой дом), то в реестр прав на недвижимость вносятся отдельные записи об ограничении (обременении) для каждого объекта недвижимости.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации договора договора об ипотеке.

Если предметом подлежащего государственной регистрации договора об ипотеке являются несколько объектов недвижимости в записи о сделке при описании предмета сделки указываются кадастровые номера всех таких объектов недвижимости, а также номера регистрации всех возникающих ограничений прав и обременений объектов недвижимости.

127. В записи об ограничении (обременении) дополнительно 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. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» .

Если договором об ипотеке предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в всех записях об ограничении (обременении), внесенных в реестра прав на недвижимость в отношении такого договора. В этих целях в данных записях указываются слова «выдана закладная» и дата выдачи органом регистрации прав закладной первоначальному залогодержателю.

В запись об ограничении (обременении) 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.

128. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в записи об ограничении (обременении) 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 об ограничении (обременении) 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 ограничении (обременении) 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 об ограничении (обременении) 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».

129. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств по облигациям, в записи об ограничении (обременении) указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы облигаций соответствующего выпуска (без

указания имен (наименований) владельцев облигаций).

В этих целях в записи об ограничении (обременении) 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.

130. 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 28 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;

место проведения государственной регистрации ипотеки отражается посредством указания полного наименования органа регистрации прав, с указанием после него населенного пункта, являющегося местом его нахождения.

131. 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 изменения существующих записей об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости ипотекой, если условия соглашения влекут изменение таких записей.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке также формируется запись о сделке – государственной регистрации соглашения, и вносятся изменения в существующую запись о сделке – государственной регистрации договора об ипотеке.

132. 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 об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости ипотекой.

При этом в данной записи указываются:

номер государственной регистрации, ранее сформированный при государственной регистрации ипотеки;

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 об ограничении (обременении) погашаются.

133. При заключении залогодателем и залогодержателем соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества в реестр прав на недвижимость в отношении объекта недвижимого имущества, представляемого в качестве замены объекта недвижимого имущества, являвшегося предметом ипотеки, или на восстановленный объект недвижимого имущества, вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости ипотекой 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 реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества.

Записи об ограничении(обременении), сделке на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом ипотеки, погашаются.

134. При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в записи об ограничении (обременении) указываются:

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 аренды указывается, является ли аренда постоянной или пожизненной, и так далее);

сведения о залогодателе (данные покупателя, плательщика аренды и так далее) и залогодержателе (данные продавца, получателя аренды, кредитной организации и так далее);

документы-основания: реквизиты договора (купли-продажи, аренды 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.

135. 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 отдельной записью об ограничении (обременении).

136. 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 28 Закона.

При этом в указанной надписи после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «ипотека в силу закона»;

137. В случаях когда после государственной регистрации ипотеки,

возникшей на основании закона, залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке в совершенную ранее запись об ограничении (обременении) вносятся следующие изменения:

слова «Заключен договор об ипотеке». Если договор об ипотеке содержит положения, на основании которых требуется внесение изменений в существующую запись об ограничении (обременении), в этой записи также отражаются такие изменения;

документы-основания: реквизиты договора об ипотеке.

138. В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке в реестр прав на недвижимость вносится новая запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости ипотекой в пользу лица, которому были переданы права по договору об ипотеке.

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный залогодержатель (то есть лицо, уступившее свои права по договору об ипотеке). В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя вносятся данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 14 настоящего Порядка; в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих записей – реквизиты сделки об уступке прав по договору об ипотеке, номер и дата ее регистрации.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации 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 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «уступка прав (ипотека)».

139. В целях государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству в реестр прав на недвижимость вносится новая запись об ограничении (обременении) в пользу лица, которому были переданы права по обеспеченному ипотекой обязательству.

При этом в новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой было указано лицо (залогодержатель), уступившее свои права на основании сделки об уступке права по обязательству, обеспеченному ипотекой. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 14 настоящего Порядка, в отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Предыдущие записи об ограничении (обременении) погашаются.

140. После проведения государственной регистрации последующей ипотеки в записи о предшествующих ипотеках того же объекта недвижимого имущества, указываются слова «последующая ипотека», после чего – регистрационные номера записей о последующей ипотеке данного объекта.

141. 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».

142. При прекращении ипотеки регистрационная запись об ипотеке погашается, в целях чего в каждую такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых ипотека прекращается.

143. В целях государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной;

изменения в запись об ограничении (обременении) (в записи об ограничении (обременении), если предметом ипотеки является не один объект недвижимого имущества, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом).

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 28 Закона, в котором после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «соглашения об изменении содержания закладной».

144. Регистрация законного владельца закладной осуществляется посредством заполнения новой записи об ограничении (обременении) - государственной регистрации ограничения права и обременения объекта

недвижимости ипотекой. В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные сведениям записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий законный владелец закладной. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются предусмотренные пунктом 85 настоящего Порядка 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 об ограничении (обременении) (записи об ограничениях (обременениях), если предметом ипотеки являлся не один объект недвижимого имущества), в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной, погашаются.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации сервитутов

145. В случае обращения с заявлением о государственной регистрации частного сервитута собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости сервитутом.

146. 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, в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о вещном праве – государственной регистрации сервитута как вещного права;

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации

сервитута как ограничении права и обременении объекта недвижимости.

147. В случае установления публичного сервитута на земельный участок в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости сервитутом.

148. При внесении записей об ограничении (обременении) 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.

149. При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в запись об ограничении (обременении) со статусом «актуальная» изменения не вносятся.

150. Государственная регистрация прекращения сервитута осуществляется посредством погашения записи об ограничении (обременении), в целях чего в такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых сервитут прекращается.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозяйного имущества

151. При принятии на учет объекта недвижимого имущества в отношении номера регистрации указывается номер, который присваивается в порядке, предусмотренными пунктом 2 статьи 5 Закона, с добавлением к нему буквы «У».

152. При принятии на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве, в которой указываются:

в отношении вида права – слова: «принят на учет как бесхозный 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, Санкт-Петербурга или Севастополя – 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 бесхозного, а также наименование данного органа;

153. 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 в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве, в которой 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, Санкт-Петербурга или Севастополя – реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения, наименование данного органа, а также реквизиты заявления собственника, подтверждающего свой отказ от права собственности.

154. При государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, принятый на учет в качестве бесхозяйного, в запись о принятии на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйного погашается, в целях чего в такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых осуществлена государственная регистрация права, дата и номер государственной регистрации права собственности, а также вносятся слова: «Снят с учета».

155. При внесении в реестр прав записи о принятии на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйного записи о вещном праве на имущество, от права собственности на которое собственник отказался, погашаются.

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

156. При государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, в реестр прав на недвижимость в записи о вещном праве 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.

157. Запись о государственной регистрации доверительного управления недвижимым имуществом, находящимся в составе паевого инвестиционного фонда, вносится как запись об ограничении (обременении).

В записи об ограничении (обременении) дополнительно 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).

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

формируется новая запись об ограничении (обременении) о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, которой были переданы права и обязанности по договору доверительного управления;

предыдущая запись об ограничении (обременении) погашается.

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о номере регистрации и лице, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, вносятся сведения, аналогичные записям об ограничении (обременения) о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, в которой была указана первоначальная управляющая компания. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, вносятся данные новой управляющей компании в соответствии с пунктом 84 настоящего Порядка, в отношении документов-оснований данной записи дополнительно указываются основания внесения этих сведений.

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

159. 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 реестр прав на недвижимость, в запись о вещном праве со статусом «актуальная» вносятся: слова «Сделка (указываются ее реквизиты) признана недействительной решением», наименование суда и реквизиты судебного акта.

160. 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 о вещном праве со статусом «актуальная» 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 о вещном праве 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 о вещном праве в отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты соответствующего судебного акта.

В новой записи о вещном праве указывается дата формирования этой записи, а также дополнительно вносятся слова «дата регистрации» и дата ранее произведенной государственной регистрации права, восстановленного решением суда.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации

161. При государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации на объекты недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве, 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.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности

162. При наличии в реестре прав на недвижимость 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 реестр прав на недвижимость 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 о праве собственности лица, отказывающегося от права, погашается (ей присваивается статус «погашенная»), в том числе погашаются записи о сделке, об ограничении права и обременении объекта недвижимости, в которых указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю.

163. При отсутствии в реестре прав на недвижимость 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 реестр прав на недвижимость 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 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 84 настоящего Порядка.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество по договору инвестиционного товарищества

164. При государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, вносимое в качестве вклада или приобретаемое по иным основаниям и включаемое в состав общего имущества товарищей по договору инвестиционного товарищества, в записи о вещном праве указываются:

вид права: слова «общая долевая собственность»;

правообладатели: слова «Участники договора инвестиционного товарищества, управляющим товарищем (товарищами) является:», далее указываются сведения об управляющем товарище (товарищах) в соответствии с пунктом 84 настоящего Порядка;

документы-основания: реквизиты договора инвестиционного товарищества (в том числе наименование (индивидуальное обозначение) данного договора, включающее в себя слова «инвестиционное товарищество», регистрационный номер данного договора в реестре нотариальных действий единой информационной системы нотариата, фамилия, имя и отчество

нотариуса, у которого данный договор был удостоверен, дата нотариального удостоверения данного договора), акт приема-передачи недвижимого имущества и так далее.

Сведения о размере доли в праве не указываются.

165. При передаче управляющим товарищем прав и обязанностей по ведению общих дел товарищей по договору инвестиционного товарищества другому управляющему товарищу либо, при отсутствии такого управляющего товарища, товарищу-вкладчику в запись о вещном праве вносятся изменения.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, о государственной регистрации найма жилого помещения

166. При государственной регистрации найма жилого помещения, возникающего на основании договора найма жилого помещения, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости наймом.

167. В записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

предмет ограничения (обременения): слова «найм жилого помещения»;

срок: срок действия договора найма жилого помещения;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): предусмотренные пунктом 85 настоящего Порядка сведения о собственнике объекта недвижимости;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: предусмотренные пунктом 85 настоящего Порядка сведения о нанимателе (нанимателях) жилого помещения;

документы-основания: реквизиты договора найма жилого помещения;
предусмотренные пунктом 85 настоящего Порядка сведения о наймодателе по договору найма жилых помещений;
размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения;
условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

Особенности внесения в реестр прав на недвижимость записей о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды)

168. При государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды);

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации об ограничении права и обременении объекта недвижимости безвозмездным пользованием (ссудой).

169. В записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

предмет безвозмездного пользования (ссуды): данные об объекте недвижимости, передаваемом по договору безвозмездного пользования (ссуды) или его части с указанием учетного номера такой части; если объект недвижимости передается в безвозмездное пользование целиком, то указываются слова «Весь объект»;

срок: даты начала и окончания безвозмездного пользования или дата начала безвозмездного пользования и ее продолжительность; в случае если срок безвозмездного пользования не определен, вместо продолжительности пишутся слова «Срок не определен».

Государственная регистрация договора безвозмездного пользования

(ссуды) удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора безвозмездного пользования (ссуды), представленного в форме бумажного документа, либо на договоре безвозмездного пользования (ссуды), 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 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «договора безвозмездного пользования (ссуды)».

170. При изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения;

изменения в существующие запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды), запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости безвозмездным пользованием (ссудой).

Запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) не погашается.

Если условия соглашения об изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) не приводят к изменению существующих записей о сделке и об ограничении (обременении), то изменения в такие записи не вносятся.

171. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора безвозмездного пользования (ссуды) осуществляется посредством погашения записей о сделке и об ограничении (обременении), в целях чего в каждую такую запись заносятся реквизиты документов, на основании которых безвозмездное пользование (ссуда) прекращается.

При расторжении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора также в реестр прав на недвижимость вносится запись о сделке – государственной регистрации такого соглашения.

IV. Структура, состав и правила внесения сведений в реестр границ

Структура и состав сведений реестра границ

172. Реестр границ состоит из сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, об административно-территориальном делении, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, об утвержденном проекте межевания территории, о береговых линиях (границах водных объектов).

173. Запись о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях в реестре границ имеет следующую структуру:

1) идентификационный реестровый номер (далее - реестровый номер) и дата его присвоения;

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

3) описание местоположения границ таких зон и территорий:

список координат характерных точек границы зон или территорий с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

перечень кадастровых номеров земельных участков, образующих особую экономическую зону;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы зон и территорий долговременным межевым знаком;

информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (в отношении территориальных зон):

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

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

5) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений;

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

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

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

9) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о таких зонах и территориях.

174. Запись о границах между субъектами Российской Федерации в

реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

2) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации:

текстовое описание местоположения границы между субъектами Российской Федерации;

список координат характерных точек границы между субъектами Российской Федерации с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы между субъектами Российской Федерации долговременным межевым знаком;

информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

полное наименование смежных субъектов Российской Федерации;

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

4) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о границах между субъектами Российской Федерации.

175. Запись о границах муниципальных образований в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

2) описание местоположения границ муниципальных образований:

текстовое описание местоположения границы муниципального образования;

список координат характерных точек границы муниципального

образования с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы муниципального образования долговременным межевым знаком;

информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

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

4) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о границах муниципальных образований.

176. Запись о границах населенных пунктов в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

2) описание местоположения границ населенных пунктов:

текстовое описание местоположения границы населенного пункта;

список координат характерных точек границы населенного пункта с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы населенного пункта долговременным межевым знаком;

информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

3) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов;

4) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о границах населенных пунктов.

177. Запись о Государственной границе Российской Федерации в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

2) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации:

текстовое описание прохождения участка Государственной границы Российской Федерации;

список координат характерных точек участка Государственной границы Российской Федерации с указанием метода и погрешности определения координат, в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

полное наименование сопредельного иностранного государства;

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

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

5) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о Государственной границе Российской Федерации.

178. Запись о проекте межевания территории в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

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

3) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих

образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в виде списка координат характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием:

условных номеров образуемых земельных участков;

площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации ;

4) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о проекте межевания территории.

179. Запись о береговых линиях (границах водных объектов) в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер и дата его присвоения;

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

3) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта) в виде списка координат характерных точек береговой линии (границы водного объекта) с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ЕГРН;

4) дата внесения, изменения либо аннулирования сведений о береговых линиях (границах водных объектов).

Правила внесения сведений в реестр границ

180. Границам зон с особыми условиями использования территорий, территориальным зонам, территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особо

охраняемым природным территориям, особым экономическим зонам, охотничьим угодьям, территориям опережающего социально-экономического развития, зонам территориального развития в Российской Федерации, игорным зонам, лесничествам, лесопаркам, Государственной границе Российской Федерации, границам между субъектами Российской Федерации, границам муниципальных образований, границам населенных пунктов, береговым линиям (границам водных объектов) при внесении сведений о них в реестр границ присваивается идентификационный реестровый номер (далее - реестровый номер границ).

181. Проектам межевания территории при внесении сведений о них в реестр границ присваивается учетный номер.

Учетный номер проекта межевания территории состоит из учетного номера кадастрового округа, учетного номера кадастрового района, номера типа органа государственной власти или органов местного самоуправления (орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъектов Российской Федерации, орган местного самоуправления), уполномоченных на утверждение проекта межевания территории, и порядкового номера проекта межевания территории в перечне уполномоченных органов данного типа, разделенных точкой.

182. При внесении в реестр границ новых сведений, предусмотренных пунктами 173-179 Порядка, предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в реестре границ, если иное не предусмотрено Порядком.

V. Исправление ошибок в ЕГРН

183. При принятии уполномоченным должностным лицом органа регистрации прав решения об исправлении технических ошибок в ЕГРН уведомление об исправлении технической ошибки в записях (дополнительно) оформляется в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью данного должностного лица, и

регистрируется в регистрационно-контрольной форме.

При принятии уполномоченным должностным лицом органа регистрации прав решения о внесении изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка без согласия его правообладателя при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в части 7 статьи 61 Закона, уведомление (дополнительно) оформляется в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью данного должностного лица, и регистрируется в регистрационно-контрольной форме.

184. При выполнении кадастровых процедур, связанных с исправлением технической ошибки в сведениях ЕГРН на основании заявления заинтересованного в исправлении такой ошибки лица, в соответствии с пунктом 185 Порядка принимается решение об отклонении заявления об исправлении технической ошибки.

185. Основанием для принятия решения об отклонении заявления об исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН на основании заявления заинтересованного в исправлении такой ошибки лица является отсутствие противоречий между сведениями ЕГРН и сведениями, содержащимися в документах реестрового дела (документах, на основании которых такие сведения вносились в ЕГРН).

186. При принятии решения о необходимости устранения реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков исправление таких ошибок осуществляется в соответствии с пунктами 187-197 Порядка.

Если при проведении правовой экспертизы, предусмотренной пунктом 36 Порядка, обнаружена техническая ошибка в записях ЕГРН, такая ошибка устраняется в течение срока, предусмотренного Законом для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

187. Основанием для исправления технической ошибки являются:
протокол выявления технической ошибки в сведениях ЕГРН (в случае обнаружения технической ошибки органом регистрации прав);

представленное заинтересованным лицом заявление об исправлении технической ошибки и необходимые для исправления такой ошибки документы;
вступившее в законную силу решение суда об исправлении технической ошибки.

188. Основанием для исправления реестровой ошибки являются:

представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) документы, свидетельствующие о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения;

вступившее в законную силу решение суда об исправлении реестровой ошибки;

протокол выявления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в части 7 статьи 61 Закона.

189. При выявлении органом регистрации прав технической или реестровой ошибки должностное лицо, выявившее такую ошибку, готовит протокол выявления технической (реестровой) ошибки и проект решения о необходимости устранения реестровой ошибки, если выявленная ошибка является реестровой.

190. В протоколе выявления технической (реестровой) ошибки приводятся дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ЕГРН сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки.

При выявлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка в протоколе выявления реестровой ошибки дополнительно приводятся следующие сведения:

адрес электронной почты правообладателя или при его отсутствии адрес правообладателя;

реквизиты документов, указанных в части 10 статьи 22 Закона, содержащих сведения о местоположении границ земельного участка (при их наличии), с использованием которых органом регистрации прав может быть

устранена реестровая ошибка;

сведения о картографической основе ЕГРН, с использованием которой органом регистрации прав может быть устранена реестровая ошибка в описании местоположения границ земельного участка (дата создания, масштаб картографической основы ЕГРН, система координат);

значения координат характерных точек границ земельного участка, в которых выявлена реестровая ошибка;

значения координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемые органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, определенные картометрическим или аналитическим методом с учетом установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, или знак прочерк «-» при отсутствии у органа регистрации прав возможности определить такие значения;

формулы для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (Mt), примененные с учетом требований, установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона, с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений, если исправление такой ошибки может быть осуществлено органом регистрации прав;

сведения о площади земельного участка, содержащиеся в ЕГРН;

значение площади земельного участка, определенное с учетом значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, и требований, установленных в соответствии с частью 9 статьи 22 Закона;

предельная допустимая погрешность определения площади (формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка с подставленными значениями и результатами вычислений);

содержащиеся в ЕГРН сведения о лице (землеустроительной организации,

лице, считающемся кадастровым инженером, кадастровом инженере), подготовившем документ, на основании которого в сведения ЕГРН была внесена данная реестровая ошибка;

заключение, в котором в зависимости от результатов определения значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, и величины изменения значения площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, по отношению к значению площади, определенной с учетом значений таких координат, приводится обоснование о наличии или отсутствии у органа регистрации прав оснований для устранения выявленной реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка.

191. В решении о необходимости устранения реестровой ошибки указывается дата выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Если реестровая ошибка содержится в сведениях ЕГРН об описании местоположения границ земельного участка и согласно протоколу выявления реестровой ошибки такая ошибка может быть устранена органом регистрации прав, то в решении о необходимости устранения реестровой ошибки также указывается срок представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения такой ошибки, - шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

192. Протокол выявления технической (реестровой) ошибки и решение о необходимости устранения реестровой ошибки оформляются в виде электронного документа. Протокол выявления технической (реестровой) ошибки заверяется простой электронной подписью уполномоченного на принятие решений должностного лица органа регистрации прав. Решение о необходимости устранения реестровой ошибки заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и регистрируется в регистрационно-контрольной

форме.

Во ФГИС ЕГРН вносятся фамилия и инициалы уполномоченного должностного лица органа регистрации прав, а также дата подписания протокола выявления реестровой ошибки и принятия решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки оформляется органом регистрации прав в виде бумажного документа при отсутствии:

в ЕГРН сведений об адресе электронной почты правообладателя;

в представленных органами государственной власти или органами местного самоуправления на электронных носителях документах, необходимых для внесения в ЕГРН сведений в порядке информационного взаимодействия, информации об адресах электронной почты органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Оформление решения о необходимости устранения реестровой ошибки в виде бумажного документа осуществляется путем распечатывания соответствующего решения и проставления штампа «Копия верна» с указанием фамилии и инициалов уполномоченного специалиста органа регистрации прав. Оформленное в виде бумажного документа решение о необходимости устранения реестровой ошибки направляется соответственно по адресу правообладателя, содержащемуся в ЕГРН, или в органы, направившие документы в порядке информационного взаимодействия.

193. Контрольный срок (шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки) для представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, указывается во ФГИС ЕГРН.

194. Течение указанного в пункте 193 Порядка контрольного срока прекращается:

при осуществлении органом регистрации прав государственного кадастрового учета объекта недвижимости в связи с исправлением такой

реестровой ошибки;

при поступлении вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

195. Изменения в сведения ЕГРН об описании местоположения границ и площади земельного участка в случае, указанном в части 7 статьи 61 Закона, вносятся, если:

документы, необходимые для исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, в установленный пунктом 193 Порядка контрольный срок, в орган регистрации прав не поступили;

при проведении предусмотренной пунктом 36 Порядка правовой экспертизы документов, поступивших в орган регистрации прав в установленный пунктом 193 Порядка контрольный срок в целях исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, или документов, поступивших в орган регистрации прав в целях устранения оснований приостановления государственного кадастрового учета в связи с исправлением такой реестровой ошибки, отказано в государственном кадастровом учете.

196. Изменение органом регистрации прав сведений ЕГРН об описании местоположения границ и площади земельного участка при исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка (внесение в кадастр недвижимости новых сведений) без согласия правообладателя такого земельного участка осуществляется на основании протокола выявления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, содержащего новые значения подлежащих изменению сведений ЕГРН.

197. Рассмотрение органом регистрации прав документов, необходимых

для исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, в отношении которой направлялось решение о необходимости ее устранения, поступивших в орган регистрации прав после исправления такой ошибки, осуществляется в соответствии с действиями, предусмотренными Порядком для выполнения кадастровой процедуры, указанной в подпункте 1 пункта 5 Порядка.

198. На основании протокола выявления технической ошибки в сведениях ЕГРН и документов, содержащих новые значения подлежащих исправлению сведений ЕГРН, либо на основании решения суда новые сведения вносятся в ЕГРН.

Форма специальной регистрационной надписи

Наименование органа регистрации прав

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации _____

Номер регистрации _____

Государственный регистратор _____

(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Приложение № 3
к приказу Минэкономразвития
России
от « ____ » _____ № _____

Состав включаемых в специальную регистрационную надпись сведений и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме

1. Для удостоверения проведенной государственной регистрации сделки в отношении недвижимого имущества, а также права собственности или иного вещного права, возникшего на основании сделки, используются:

1) при представлении документа, выражающего содержание сделки, в форме бумажного документа, - специальная регистрационная надпись на документах, совершаемая на оригинале указанного документа, содержащая:

а) слова: «Произведена государственная регистрация», после которых:

при государственной регистрации сделки указываются вид зарегистрированной сделки, дата ее государственной регистрации и номер регистрации сделки;

при государственной регистрации права собственности или иного вещного права, возникшего на основании сделки, указываются вид зарегистрированного права, дата государственной регистрации права и номер регистрации права либо виды зарегистрированных прав и соответствующих объектов недвижимости, даты государственной регистрации прав и номера регистрации этих прав, если на основании одной сделки в ЕГРН зарегистрировано право на несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом);

б) слова «Государственный регистратор», после которых в надпись вносятся фамилия и инициалы государственного регистратора, подпись

государственного регистратора, скрепляемая оттиском гербовой печати органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

2) при представлении документа, выражающего содержание сделки, в форме электронного документа, - специальная регистрационная надпись, содержащая:

а) слова: «Произведена государственная регистрация», после которых:

при государственной регистрации сделки указываются вид зарегистрированной сделки, дата ее государственной регистрации и номер регистрации сделки;

при государственной регистрации права собственности или иного вещного права, возникшего на основании сделки, указываются вид зарегистрированного права, дата государственной регистрации права и номер регистрации права либо виды зарегистрированных прав и соответствующих объектов недвижимости, даты государственной регистрации прав и номера регистрации этих прав, если на основании одной сделки в ЕГРН зарегистрировано право на несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом);

б) усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора.

3. Специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки, представленном в форме электронного документа, совершается путем формирования электронного документа. Документ, выражающий содержание сделки, в форме электронного документа, подписанный электронной подписью, электронный документ, содержащий специальную регистрационную надпись на таком документе, подписываются одной электронной подписью государственного регистратора.

4. В случаях, когда в специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, представленном в форме бумажного документа, допущена техническая ошибка, исправления, вносимые в этой связи в указанную надпись, оговариваются словами «исправленному

верить», заверяемыми подписью государственного регистратора с указанием его фамилии и инициалов и оттиском печати органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

В случаях, когда техническая ошибка допущена в специальной регистрационной надписи, относящейся к электронному документу, выражающему содержание сделки, и представленной в форме электронного документа, исправления в такую запись вносятся путем формирования нового электронного документа, содержащего исправленную специальную регистрационную надпись.

Вся совокупность документов, включая представленный в электронном виде и подписанный электронной подписью документ, выражающий содержание сделки, а также электронный документ, содержащий специальную регистрационную надпись, в котором допущена техническая ошибка, и электронный документ, содержащий исправленную специальную регистрационную надпись, подписываются одной электронной подписью государственного регистратора.
