

**ОСНОВНЫЕ
ПРОЕКТА
ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОЕ**

**ПОЛОЖЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО
ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО»**



**ЦЕНТР РАЗВИТИЯ
КОНТИНЕНТАЛЬНОГО ПРАВА**

ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

- Регулируемые отношения:
 - ✘ государственная регистрация прав, обременений, ограничений прав на недвижимое имущество,
 - ✘ государственный кадастровый учет недвижимого имущества,
 - ✘ ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН),
 - ✘ предоставление сведений из ЕГРН.
- оставлена в силе регистрация сделок в недвижимостью (ст. 164 ГК РФ);
- введен отказ от понятия регистрационный округ,
- уточнено понятие государственной регистрации прав,
- проект законе НЕ регулирует отношения по государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, участки недр.

ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

- ЕГРН описан как единый реестр, т.е. свод систематизированных сведений:
 - ✗ об учтенном недвижимом имуществе,
 - ✗ о зарегистрированных правах на него,
 - ✗ основаниях их возникновения,
 - ✗ правообладателях,
 - ✗ иные сведения, установленные ФЗ.

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

- Идентификаторы ЕГРН, присваивается органом регистрации прав, обязательны для использования в государственных информационных ресурсах и при межведомственном информационном взаимодействии
- ❑ кадастровый номер
- ❑ номер регистрации права (ограничения права), обременения недвижимого имущества
- ❑ реестровый номер границы, распространяется на:
 - ✘ границы зон с особыми условиями использования территорий,
 - ✘ территориальные зоны,
 - ✘ особо-охраняемые природные территории,
 - ✘ особые экономические зоны,
 - ✘ Государственную границу РФ,
 - ✘ границы между субъектами РФ,
 - ✘ границы муниципальных образований,
 - ✘ границах населенных пунктов.

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

➤ Состав ЕГРН:

- ❑ реестр объектов недвижимого имущества (кадастр недвижимости);
- ❑ реестр прав на недвижимость (реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество);
- ✗ реестр границ - реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов;
- ❑ реестровые дела;
- ❑ кадастровые карты.
- реестры ЕГРН и кадастровые карты ведутся в электронной форме.
- реестровые дела хранятся в электронной и (или) бумажной форме

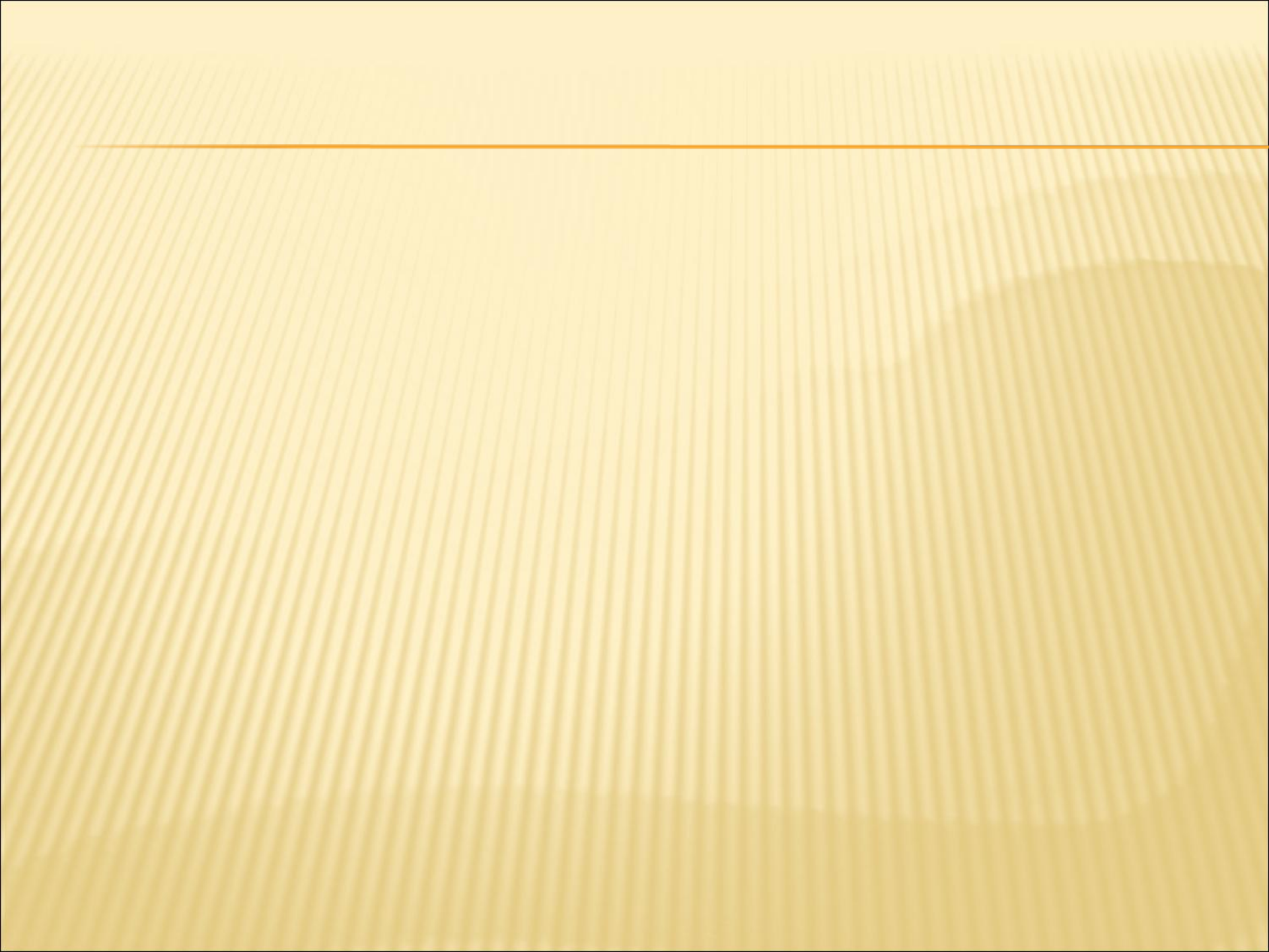
ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

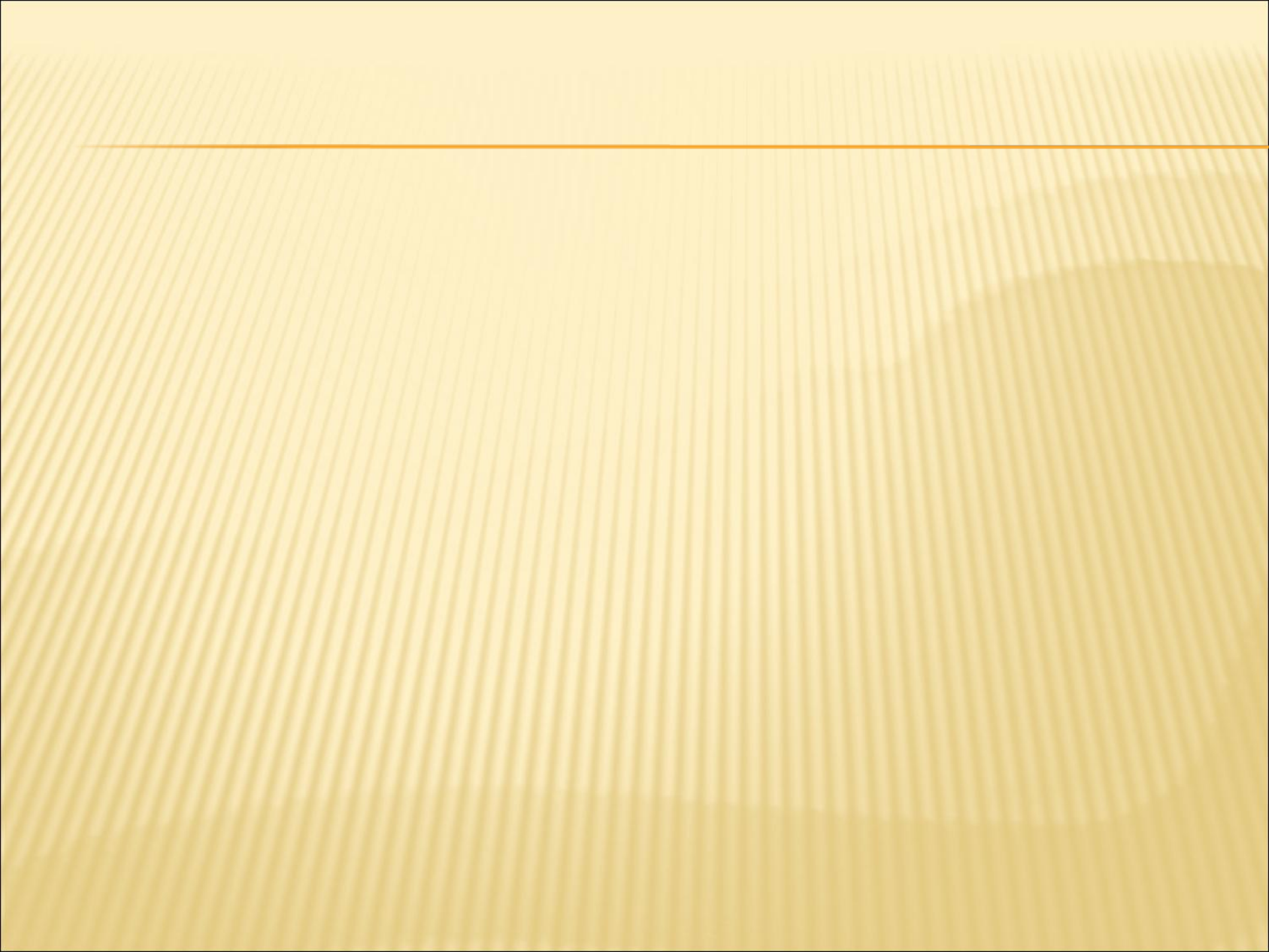
- характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи;
- характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений, перепланировки помещений
- Основные сведения: вид объекта недвижимости, кадастровый номер, описание местоположения и т.п. Всего 24 позиции.

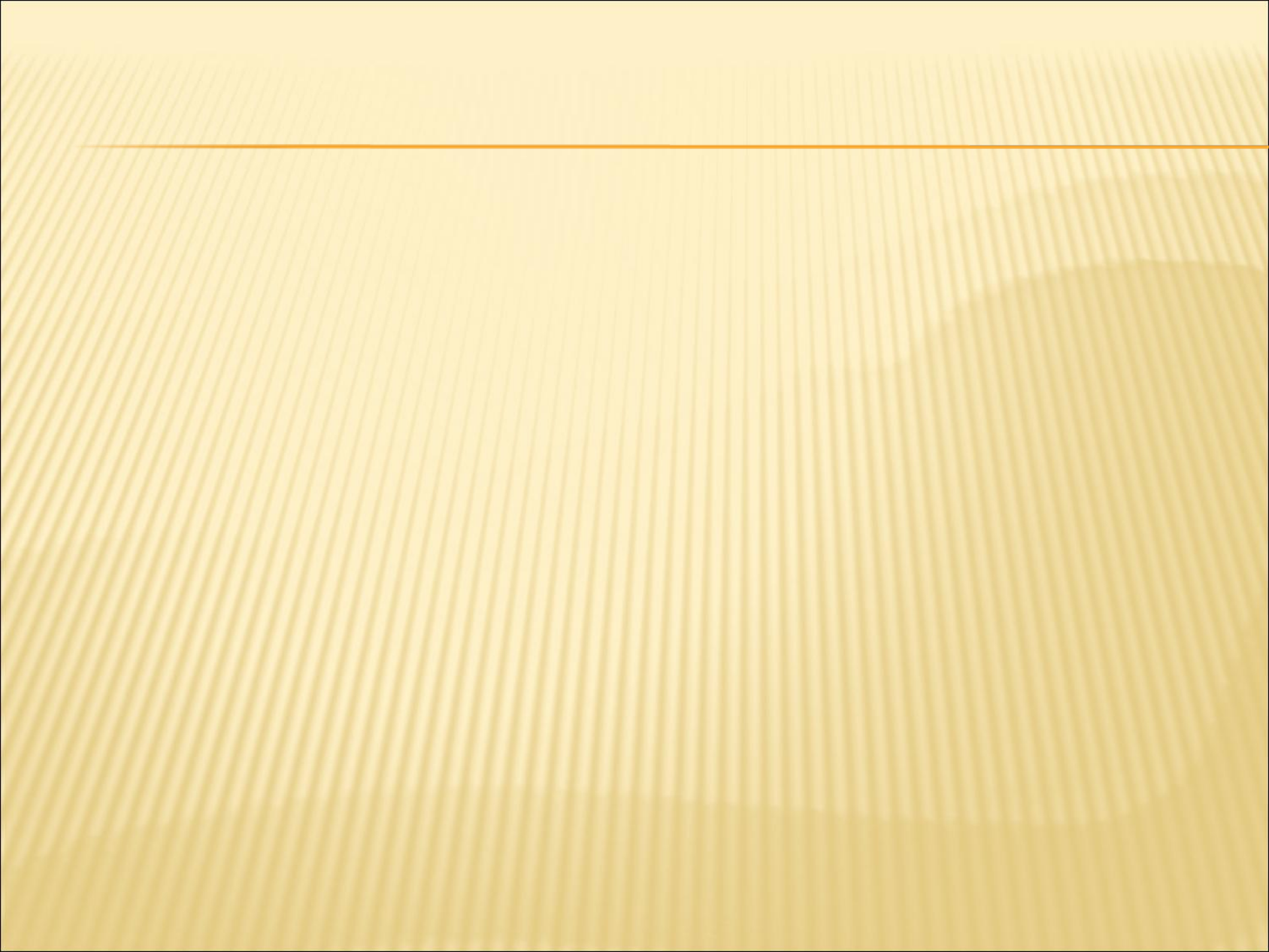
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

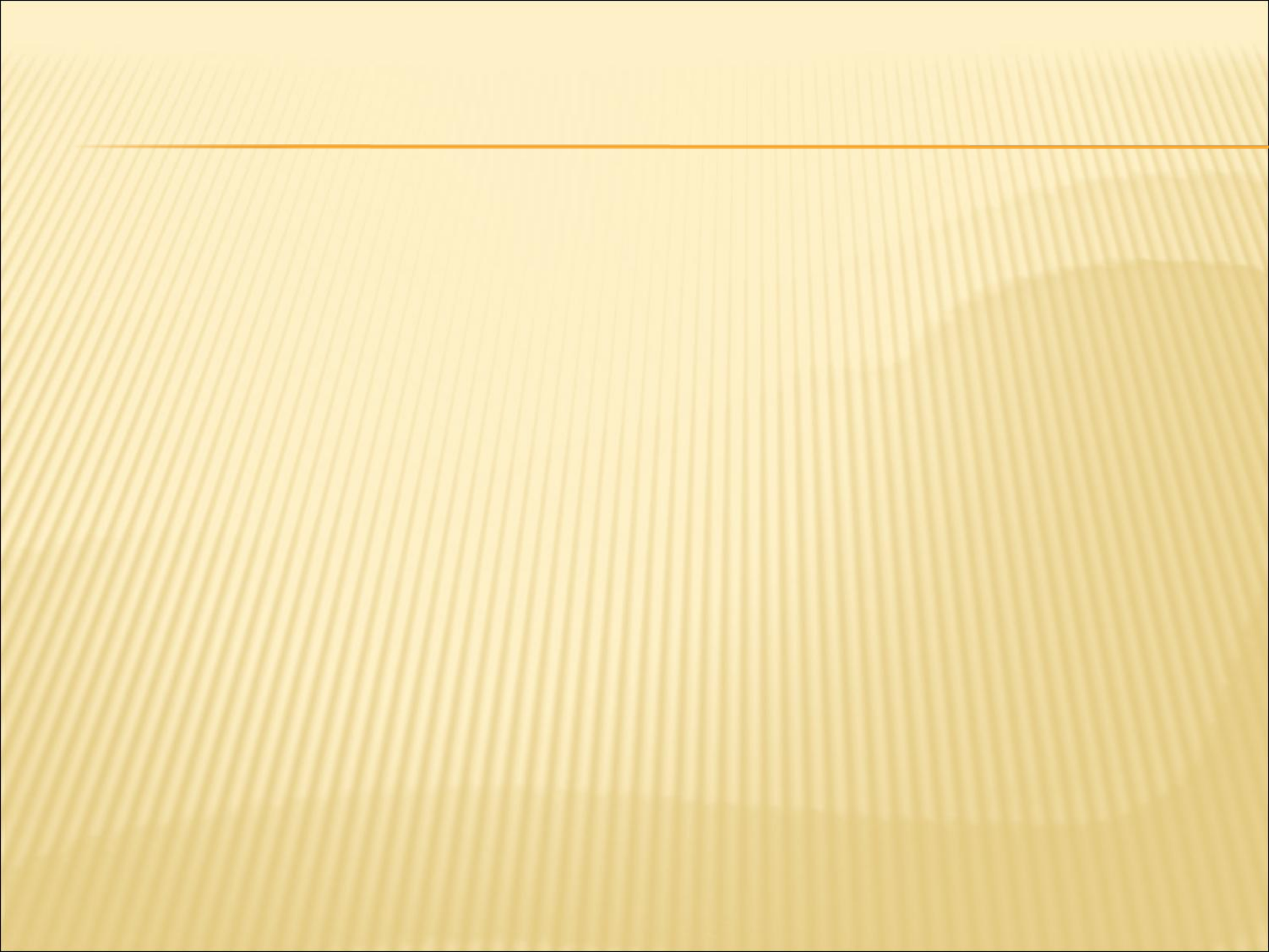
- изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений);
- вносятся в уведомительном порядке (например, сведения о назначении единого недвижимого комплекса, предприятия, о фактическом использовании земельного участка, здания, помещения).
- Дополнительные сведения: категории земель, кадастровая стоимость, вид разрешенного использования и т.п. Всего 16 позиций.

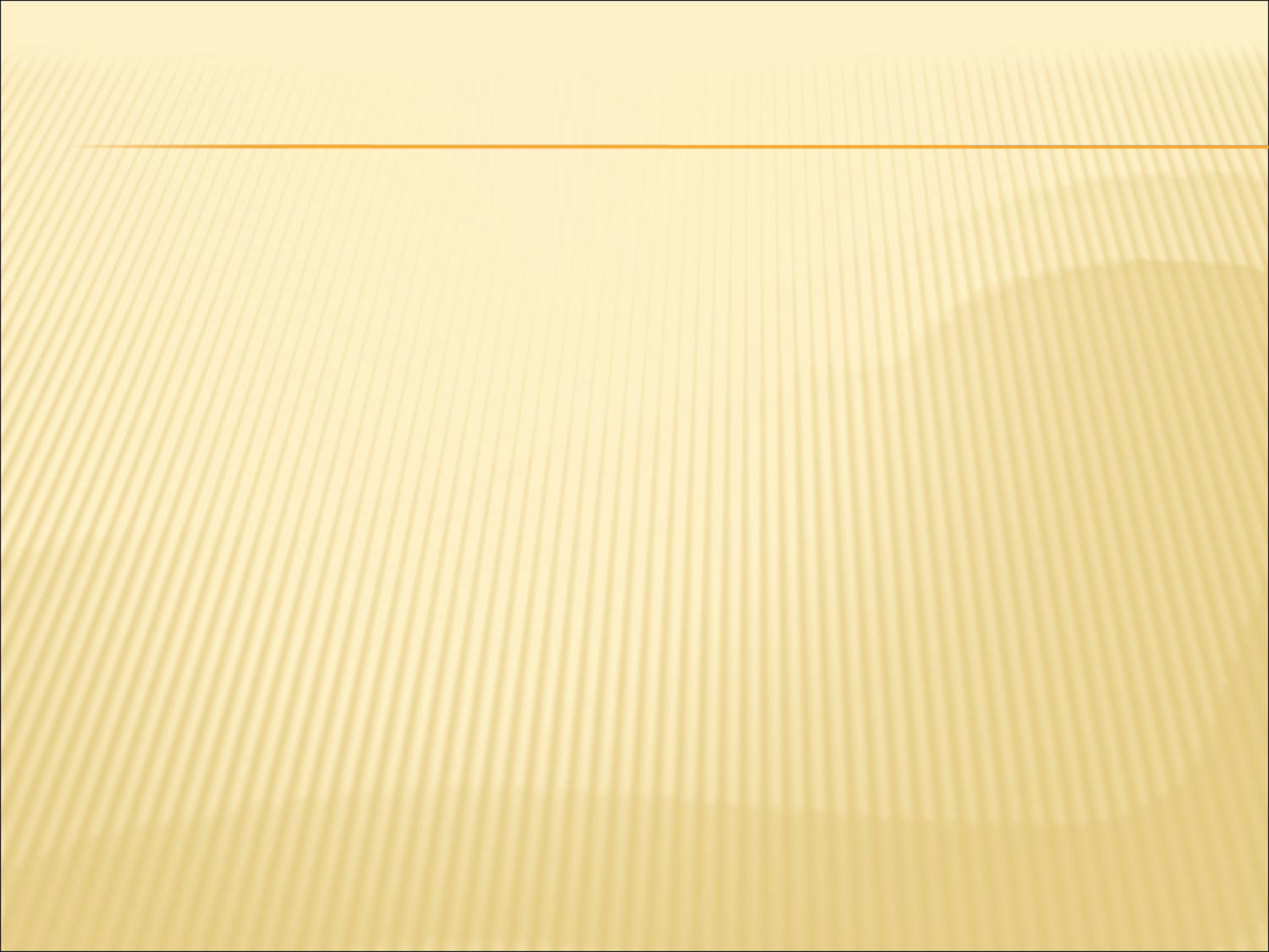
- Реестр прав включает в себя сведения:
- ✘ о правах,
- ✘ ограничениях прав на объект недвижимости;
- ✘ обременениях недвижимости;
- ✘ сделках с объектами недвижимости,
- ✘ дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение права, обременение недвижимости и ограничение права на объект недвижимости (например, о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным и аналогичные).

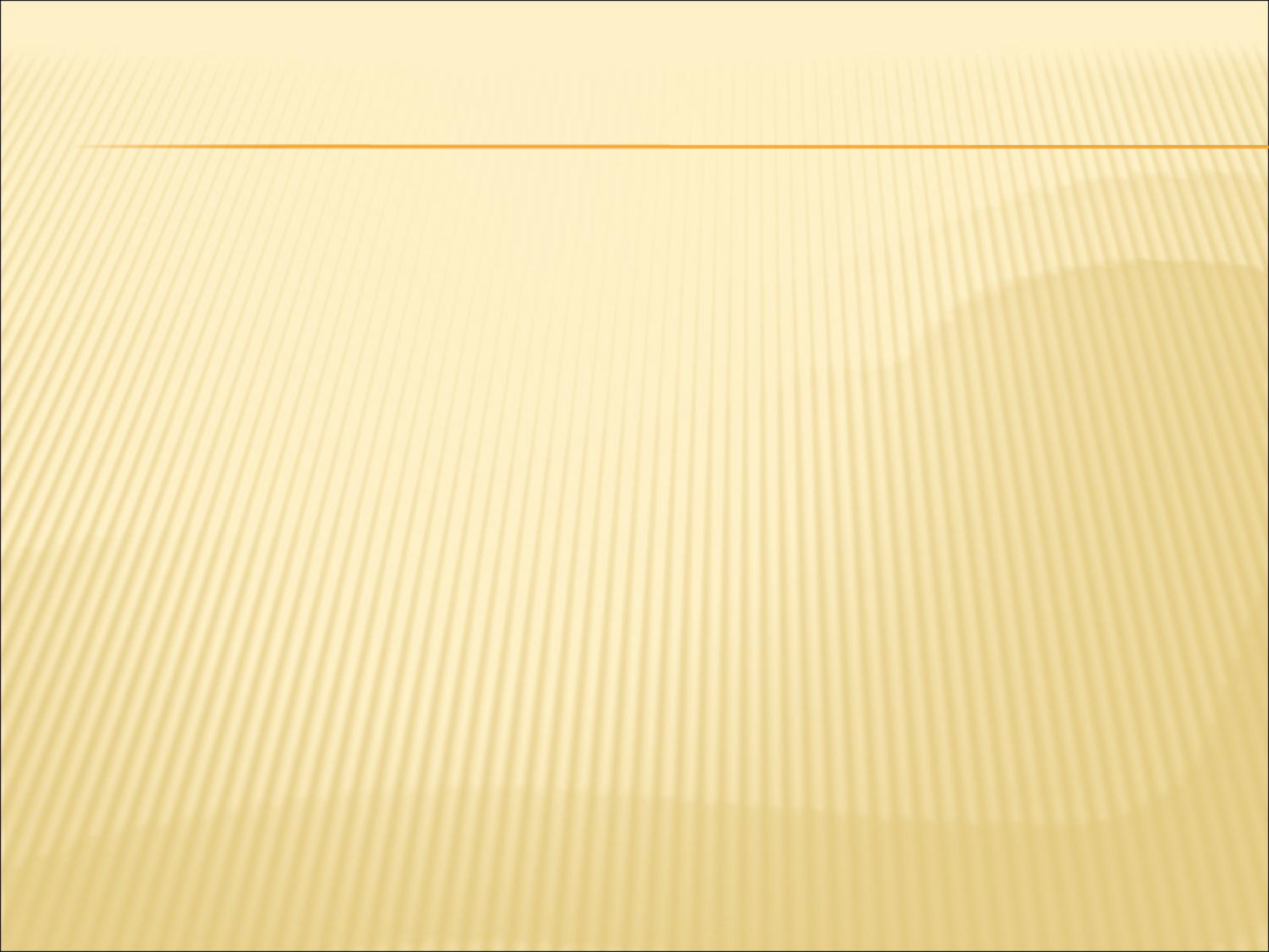


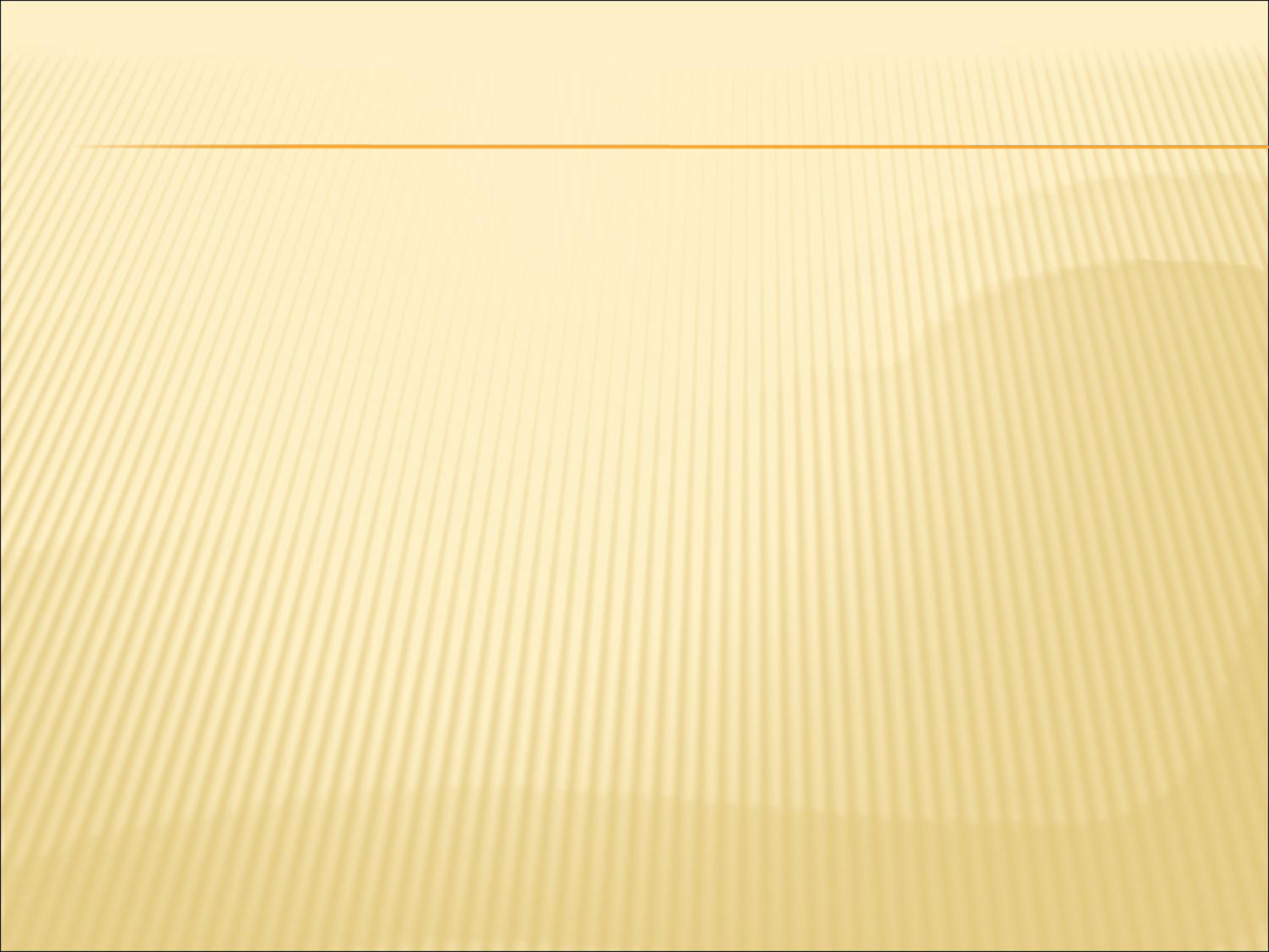


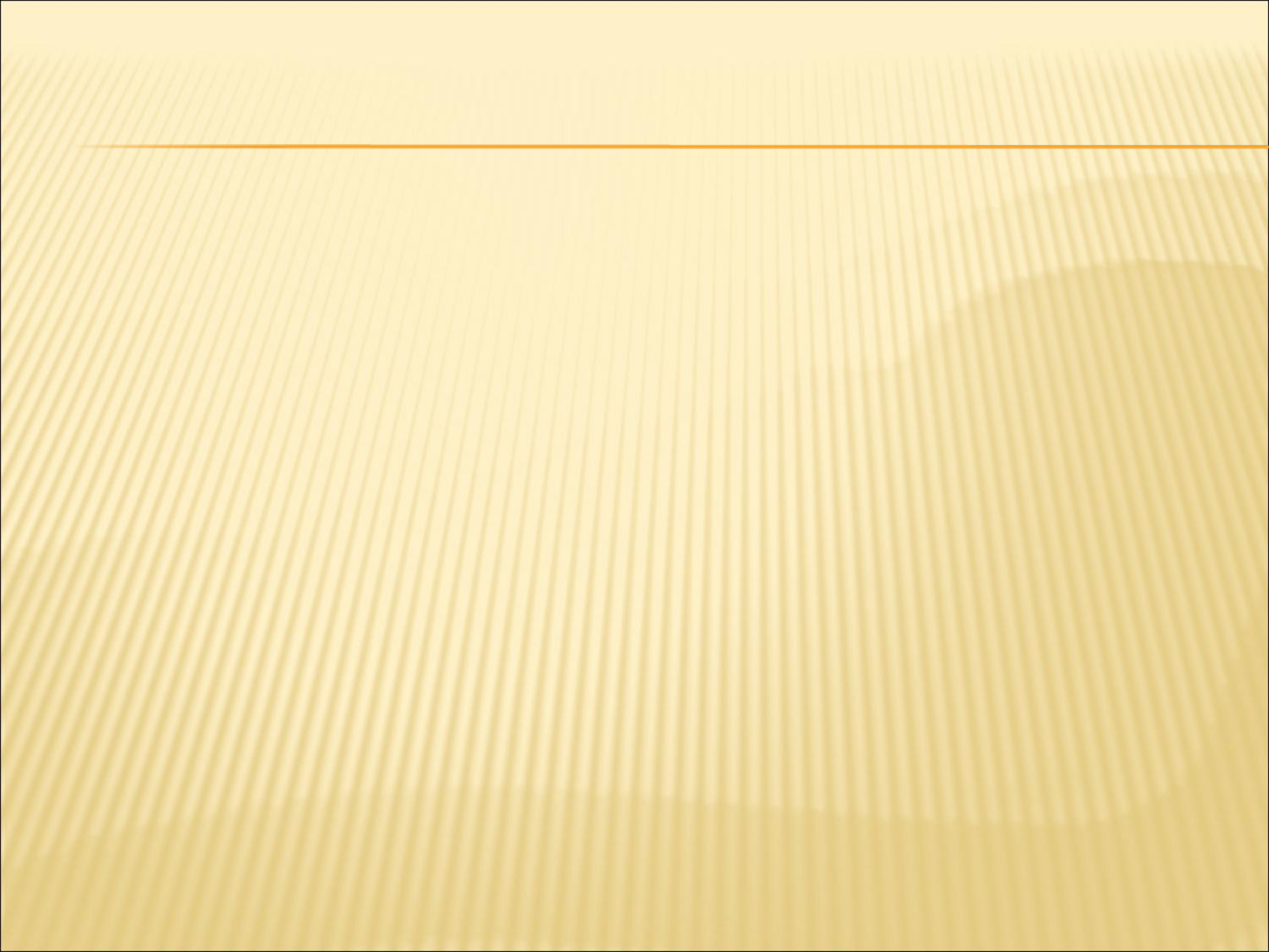


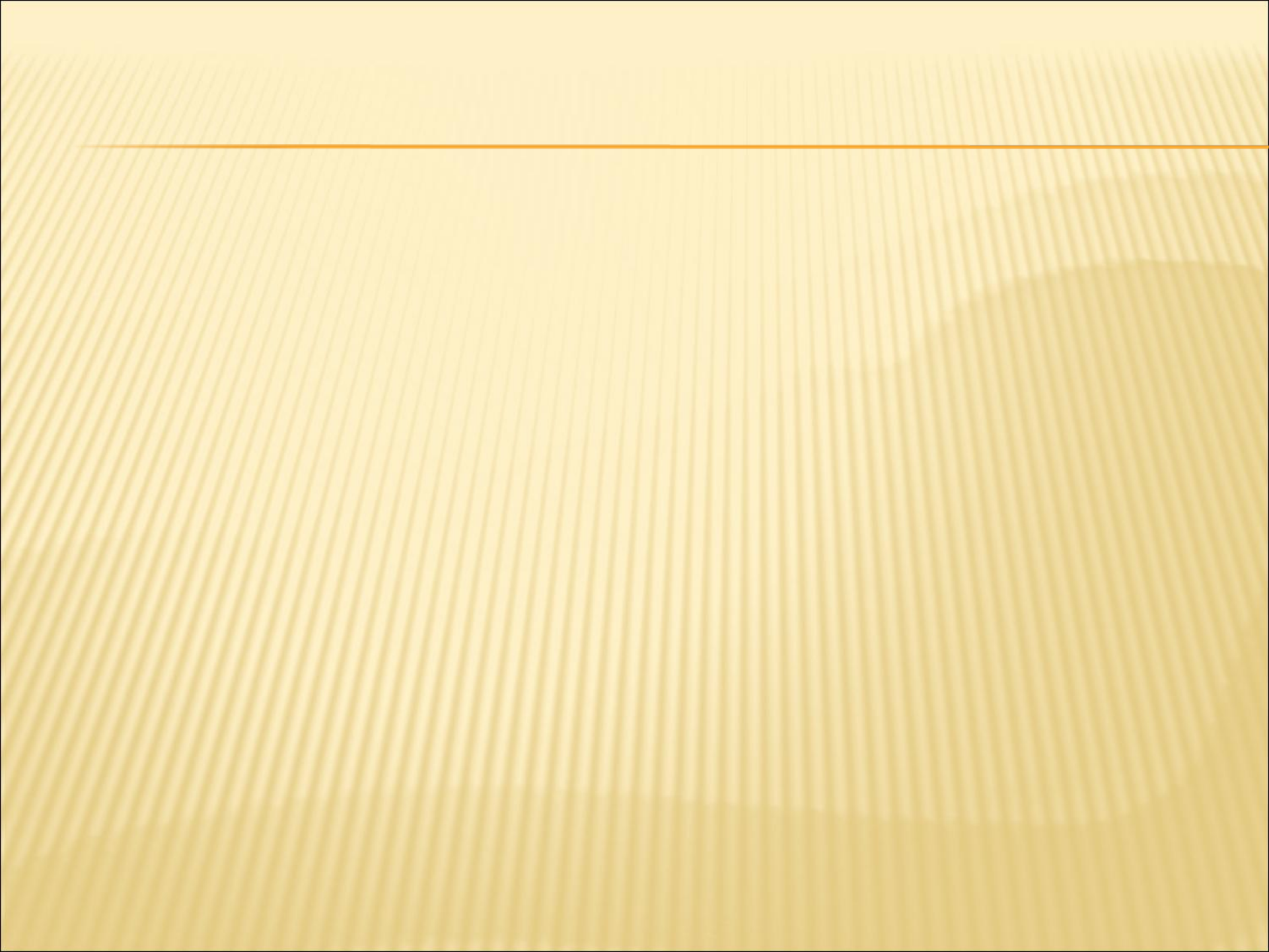


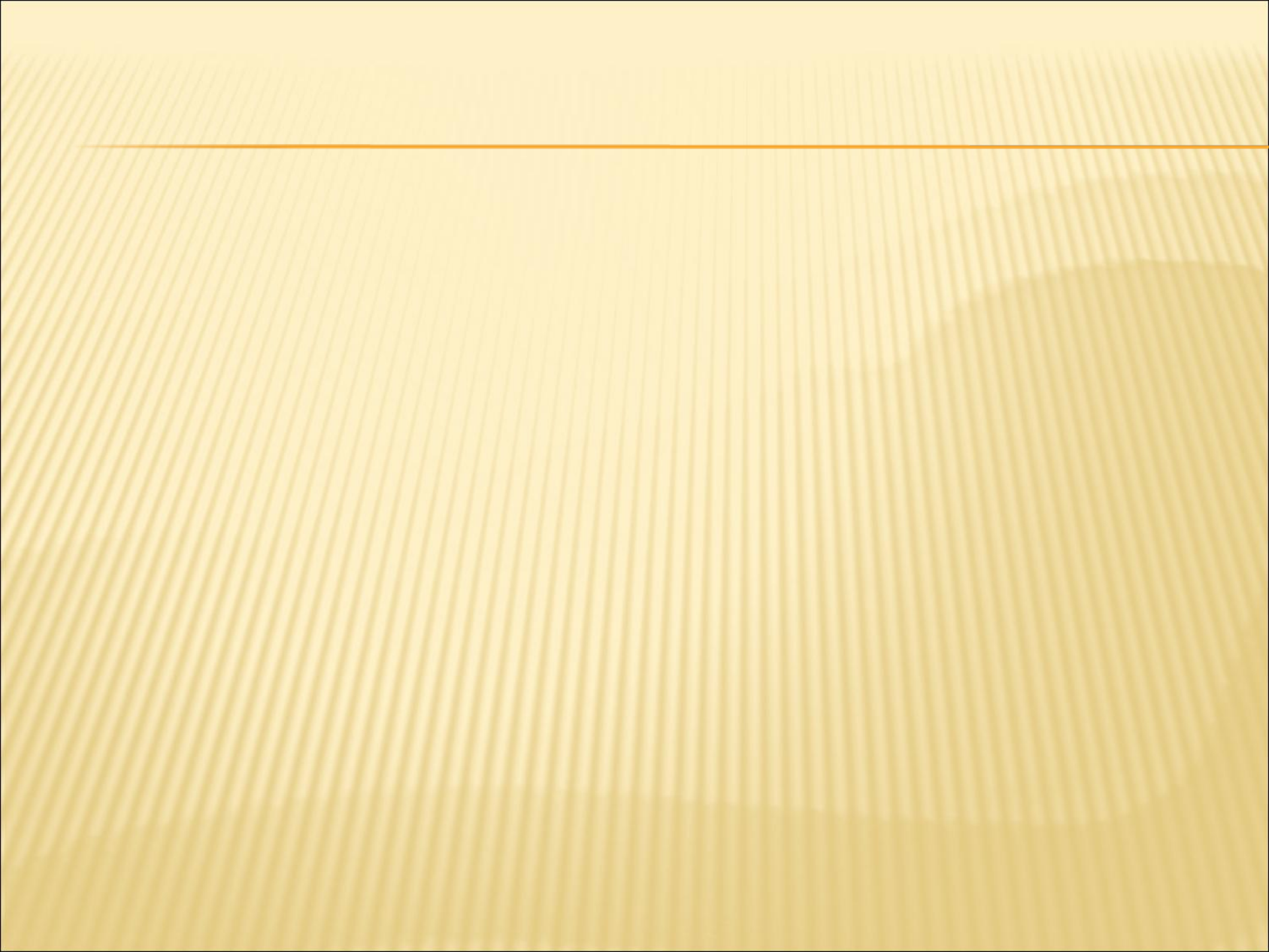


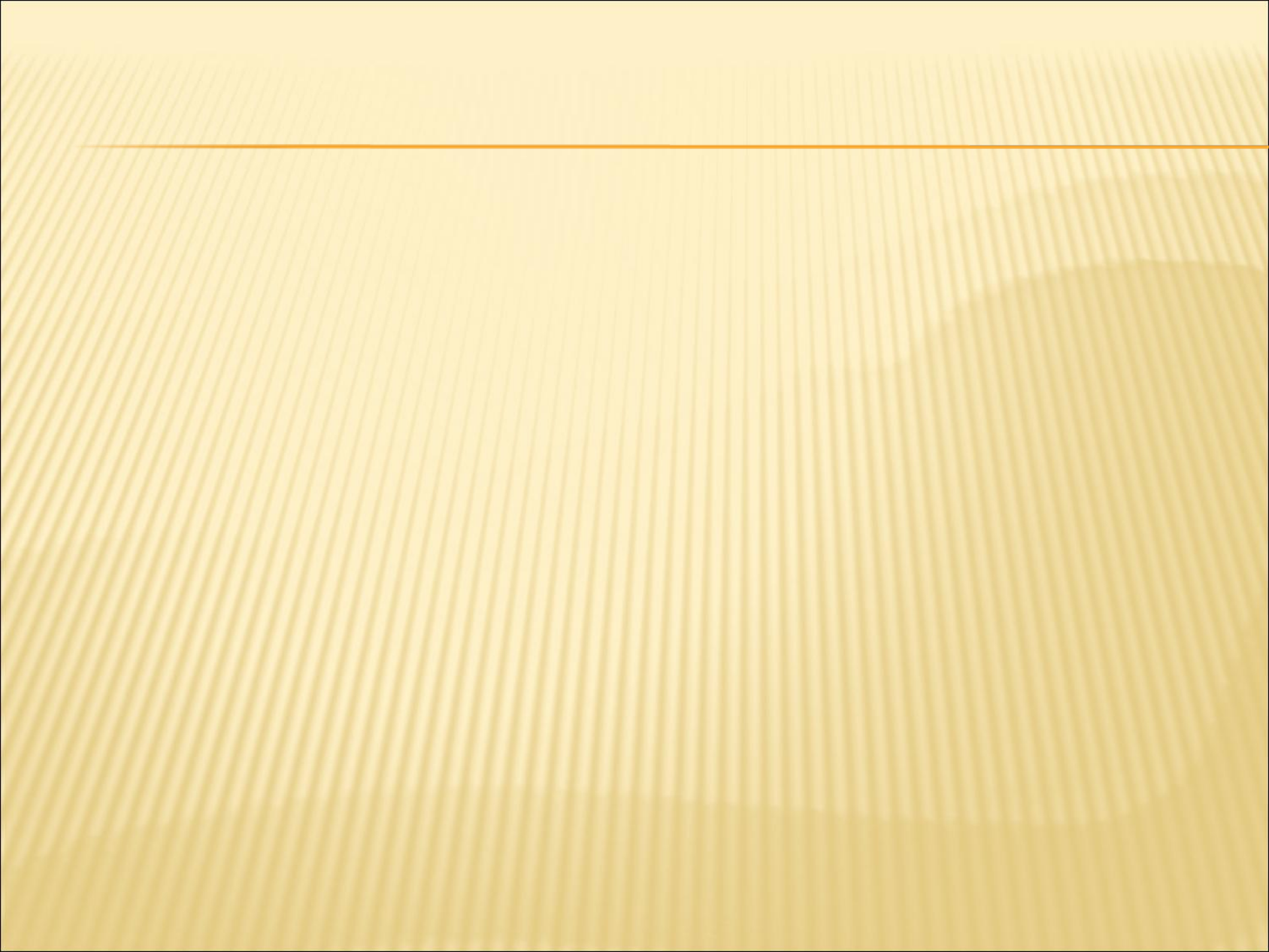


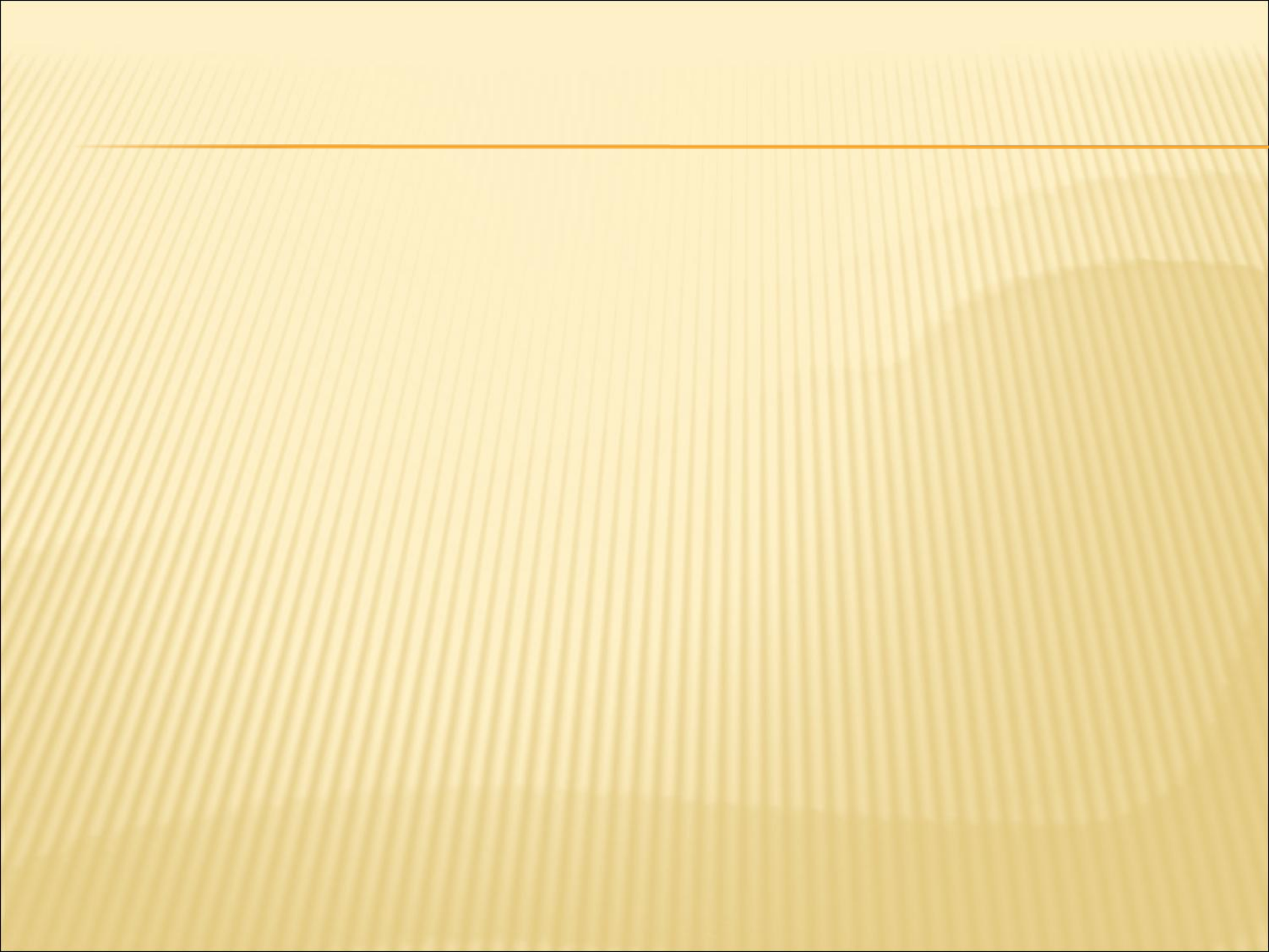


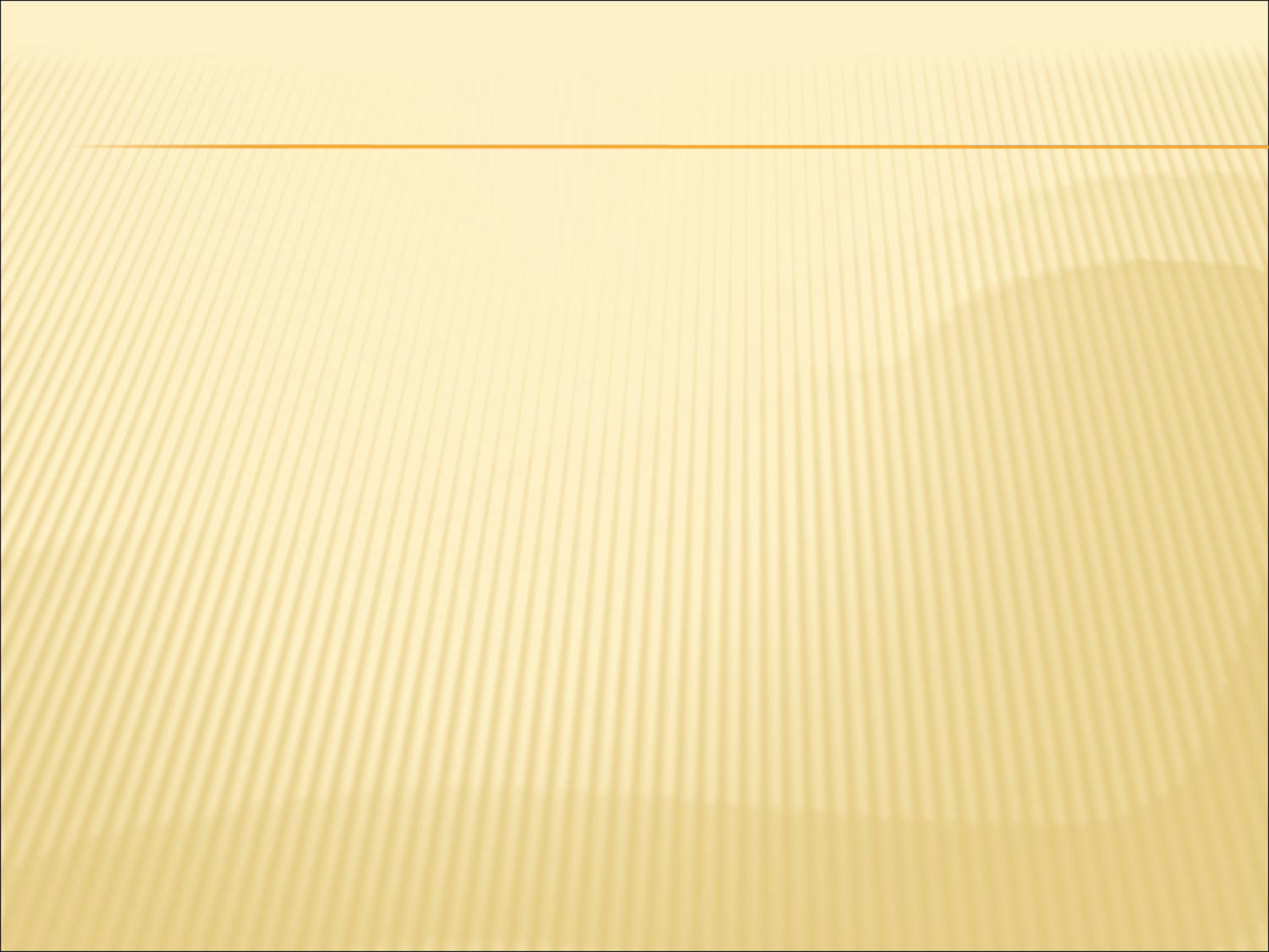


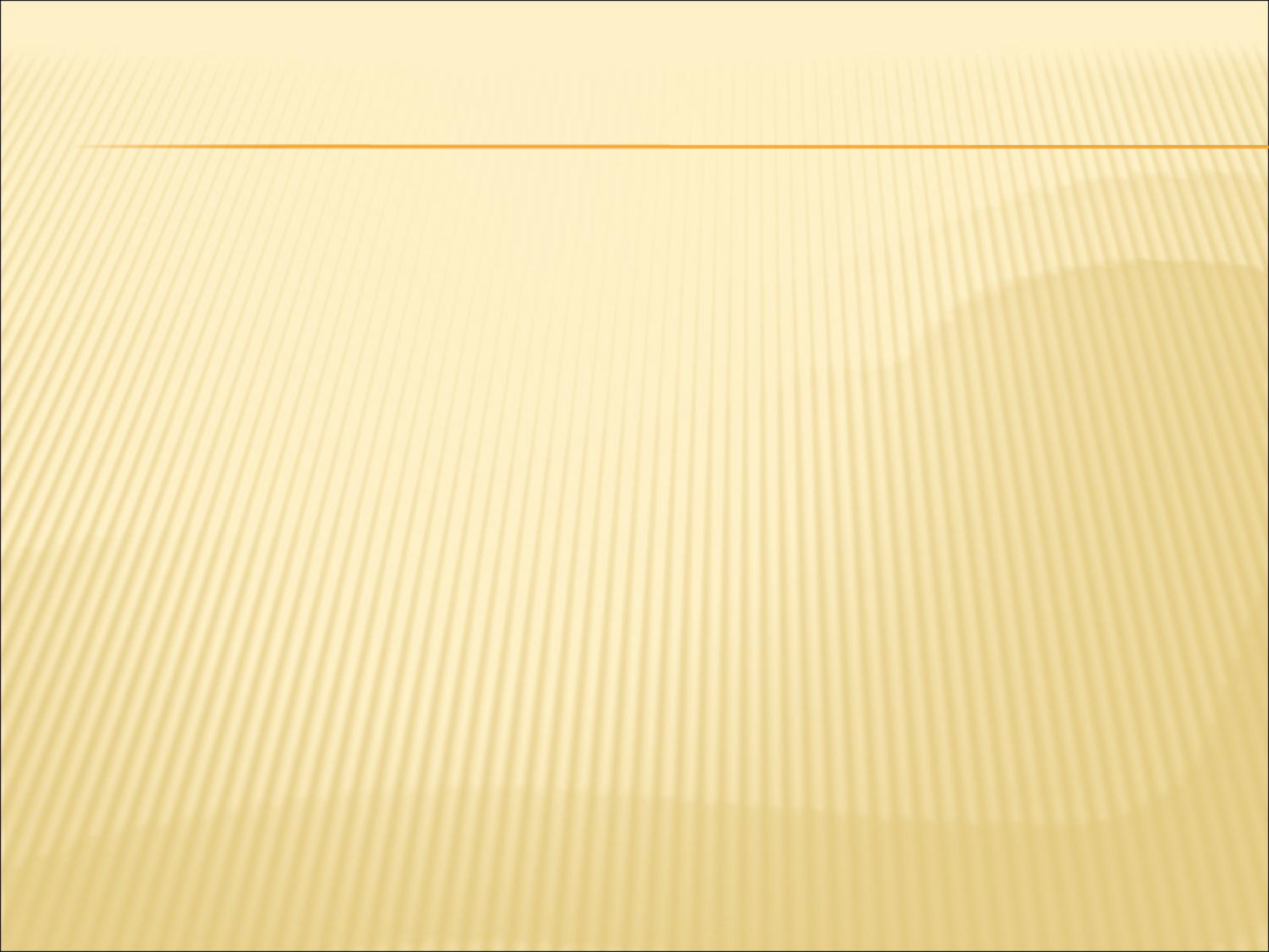


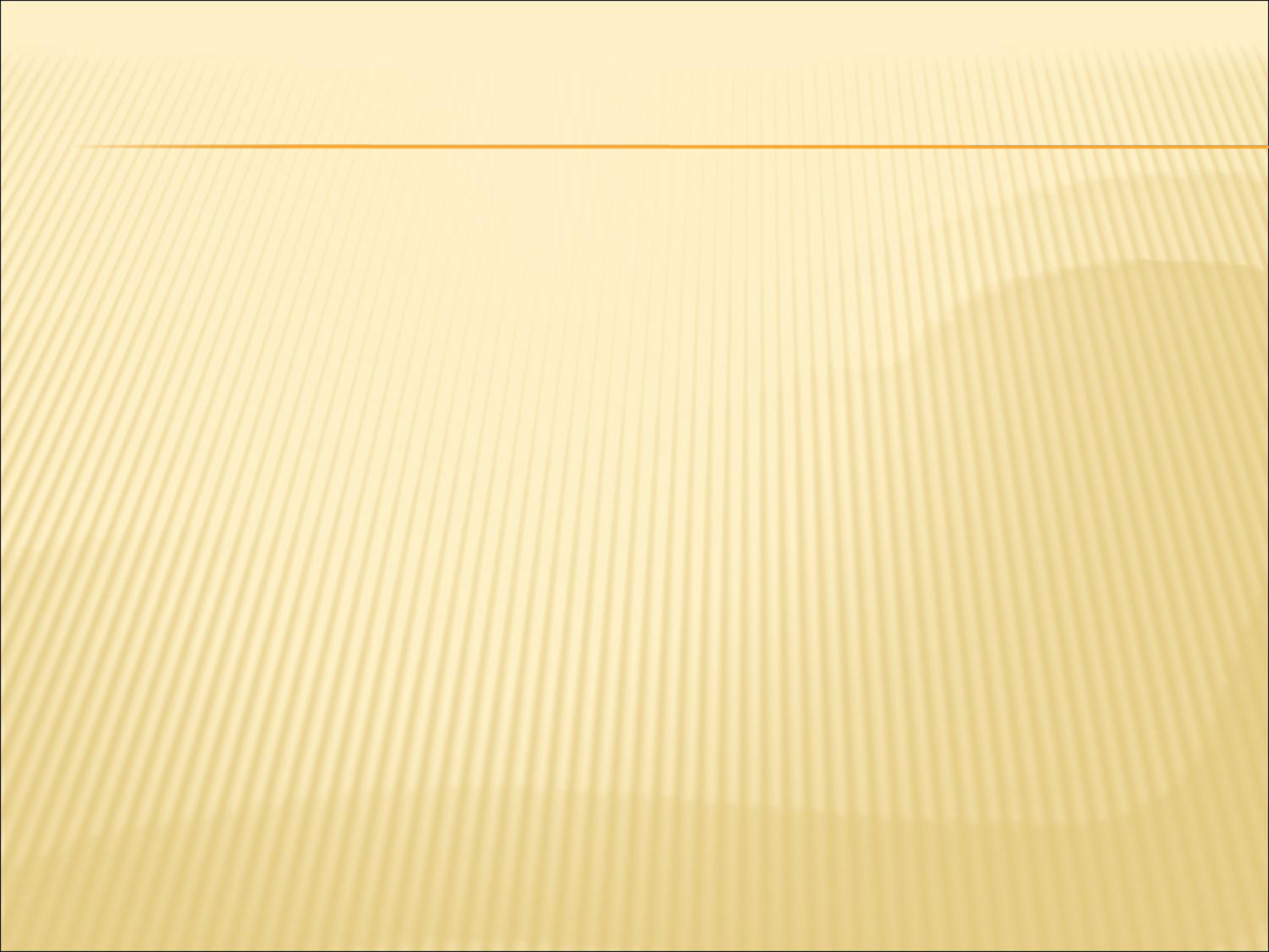


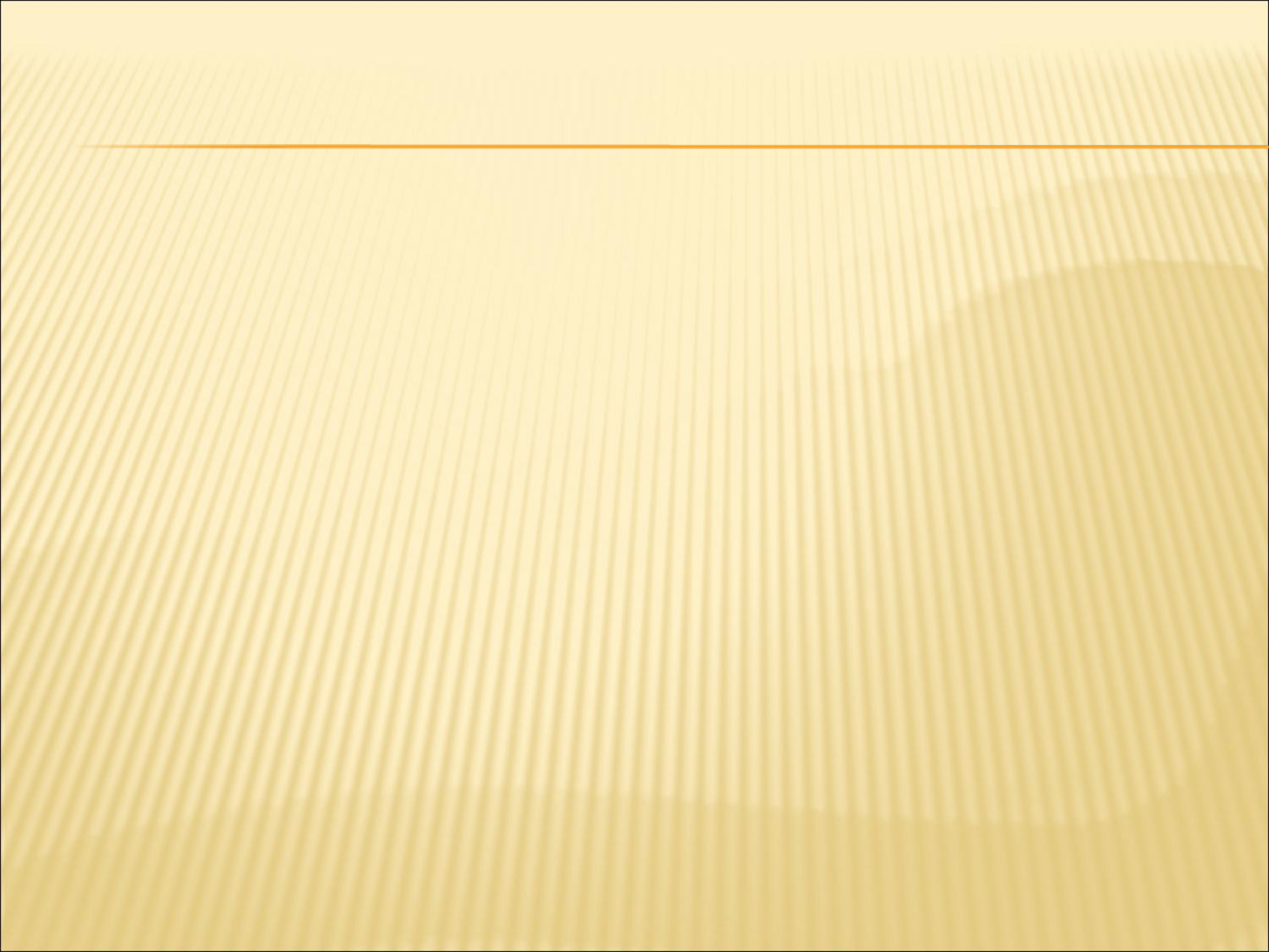


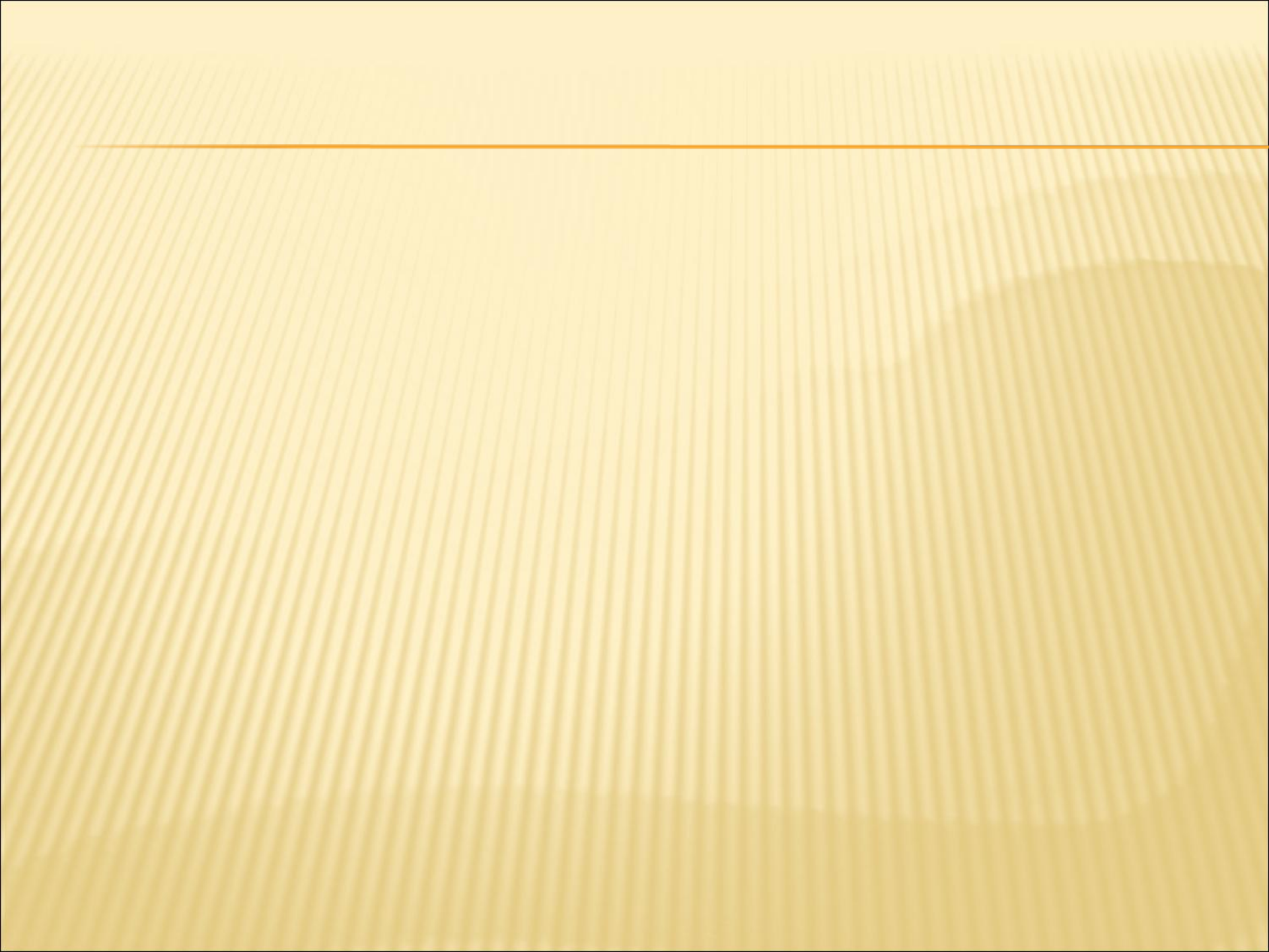


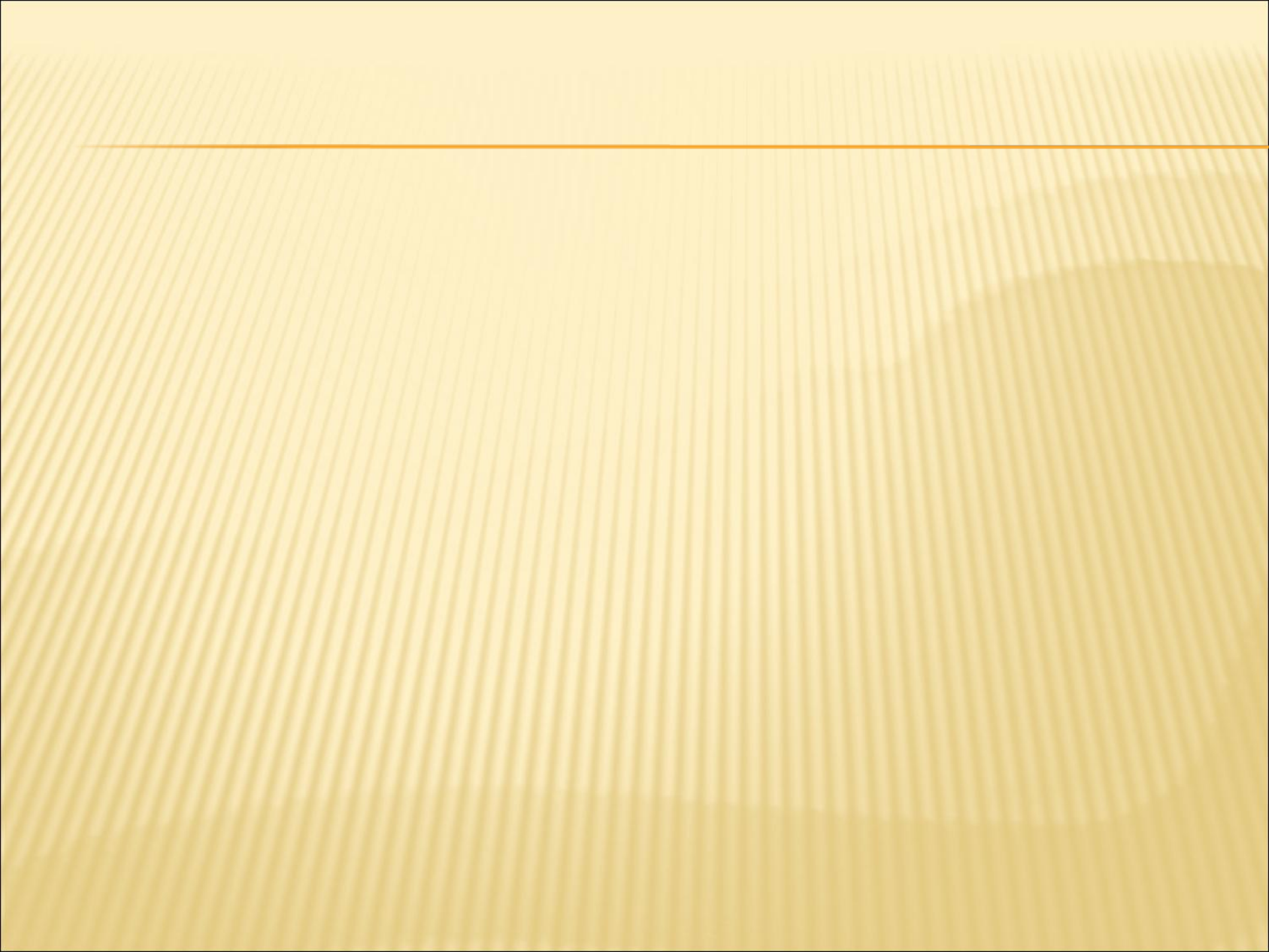


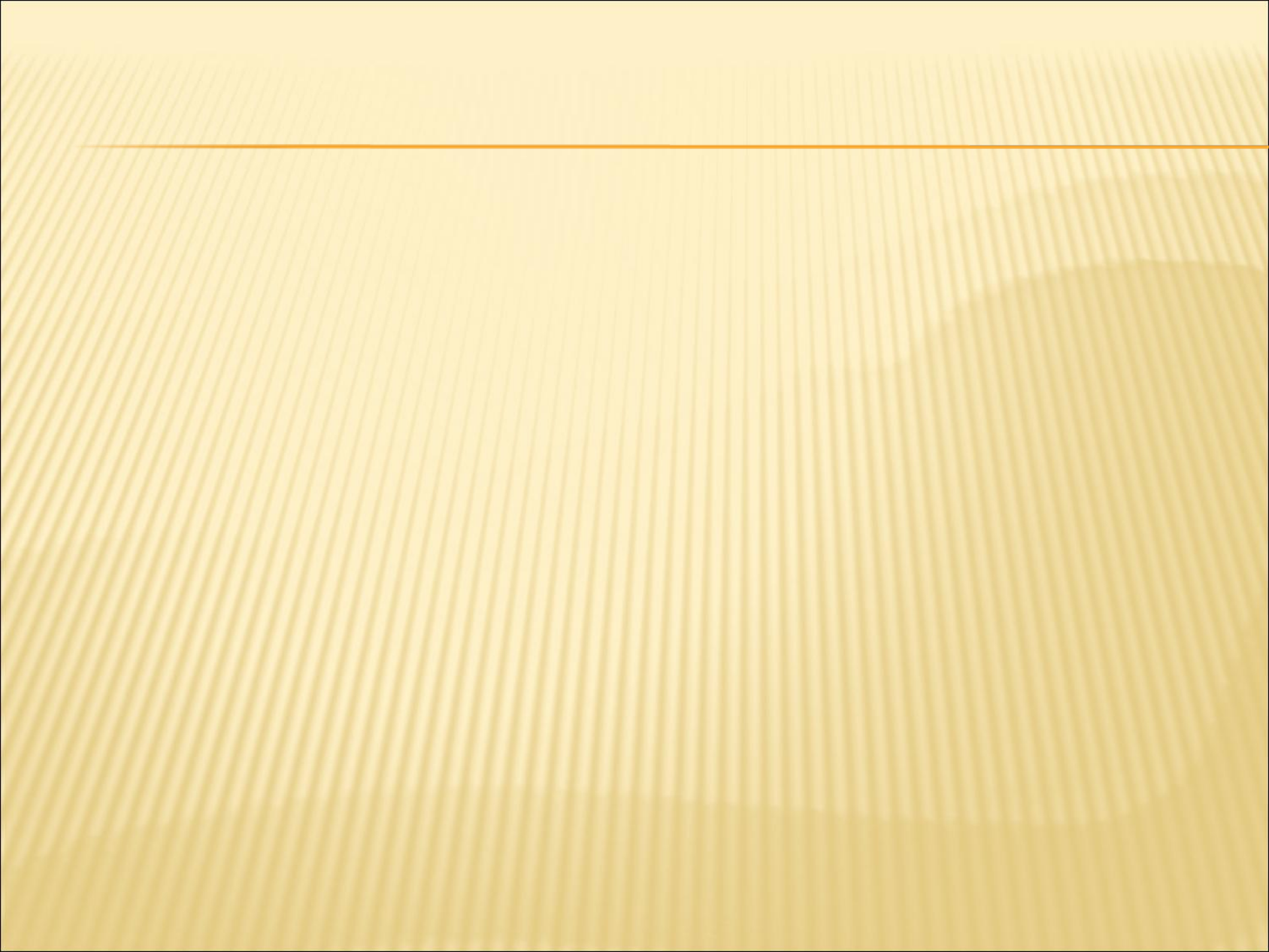


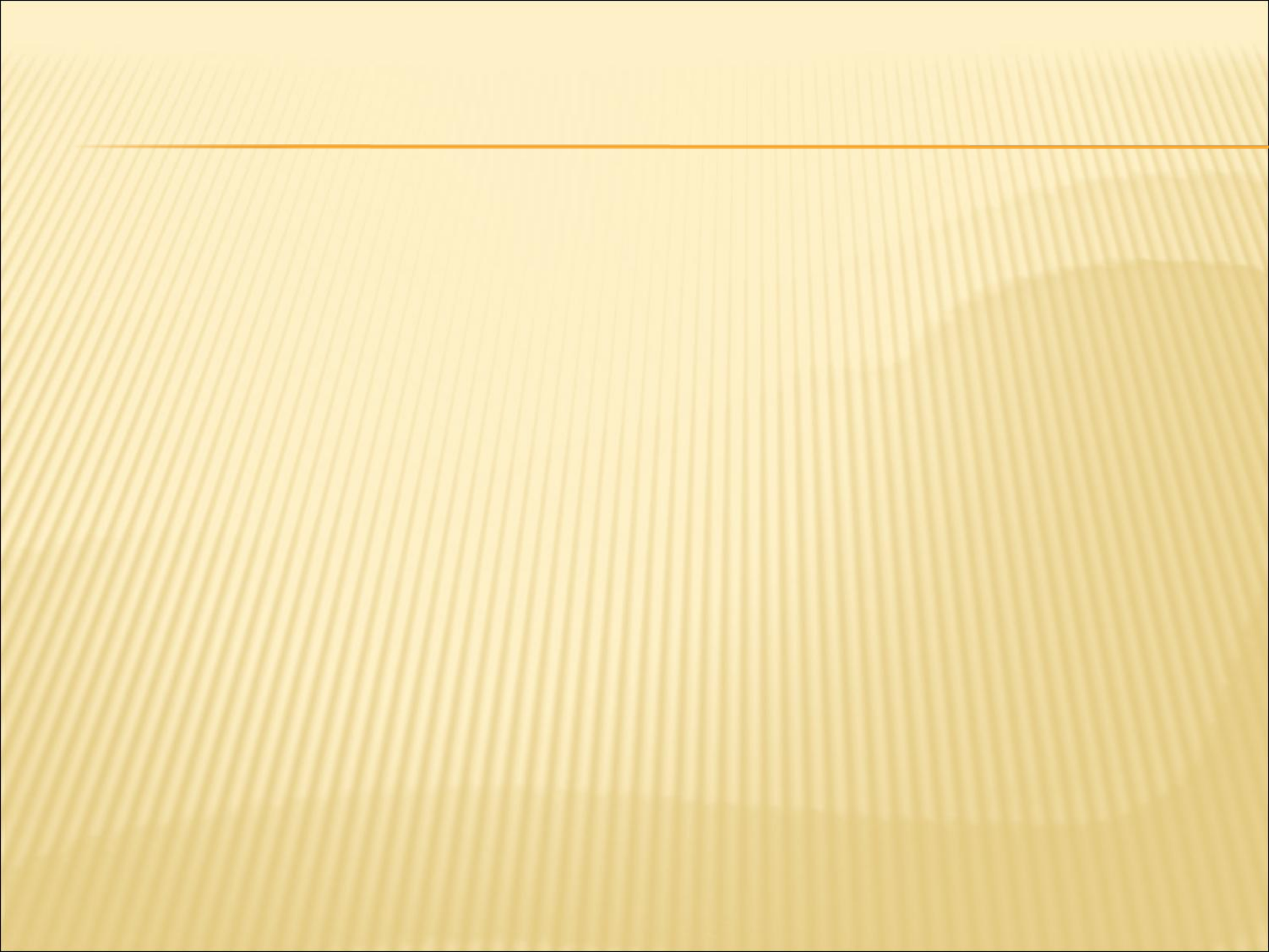


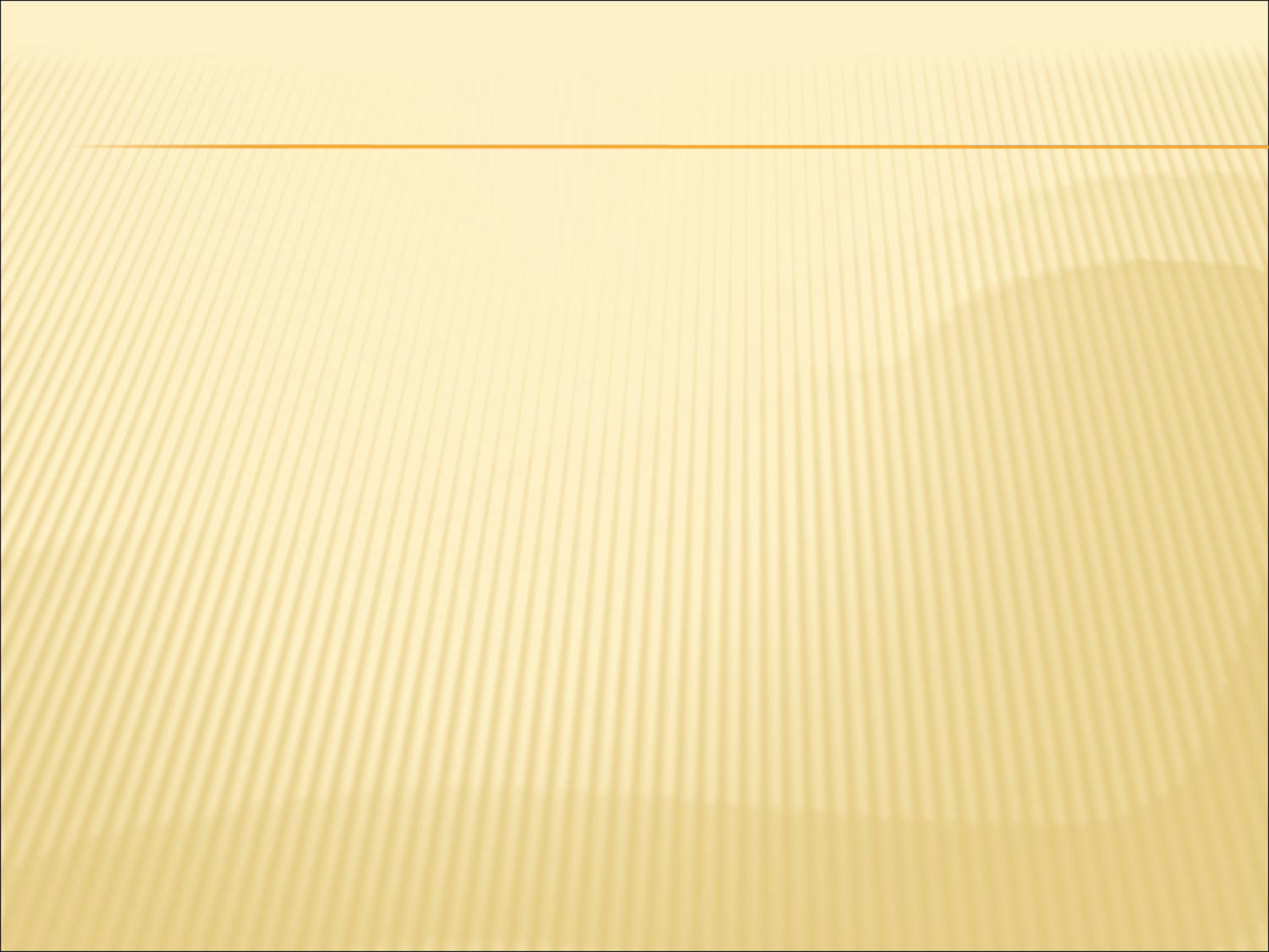


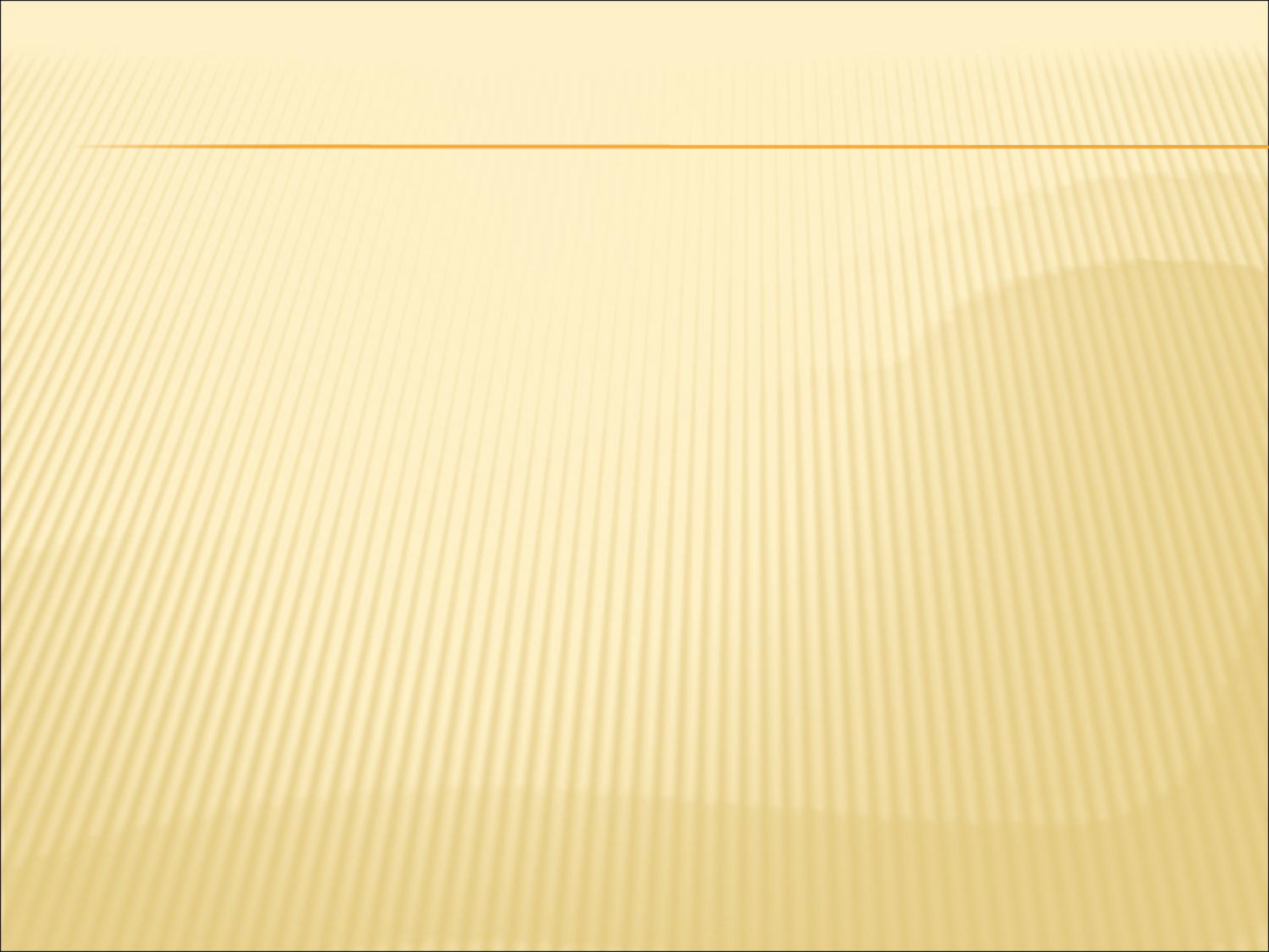


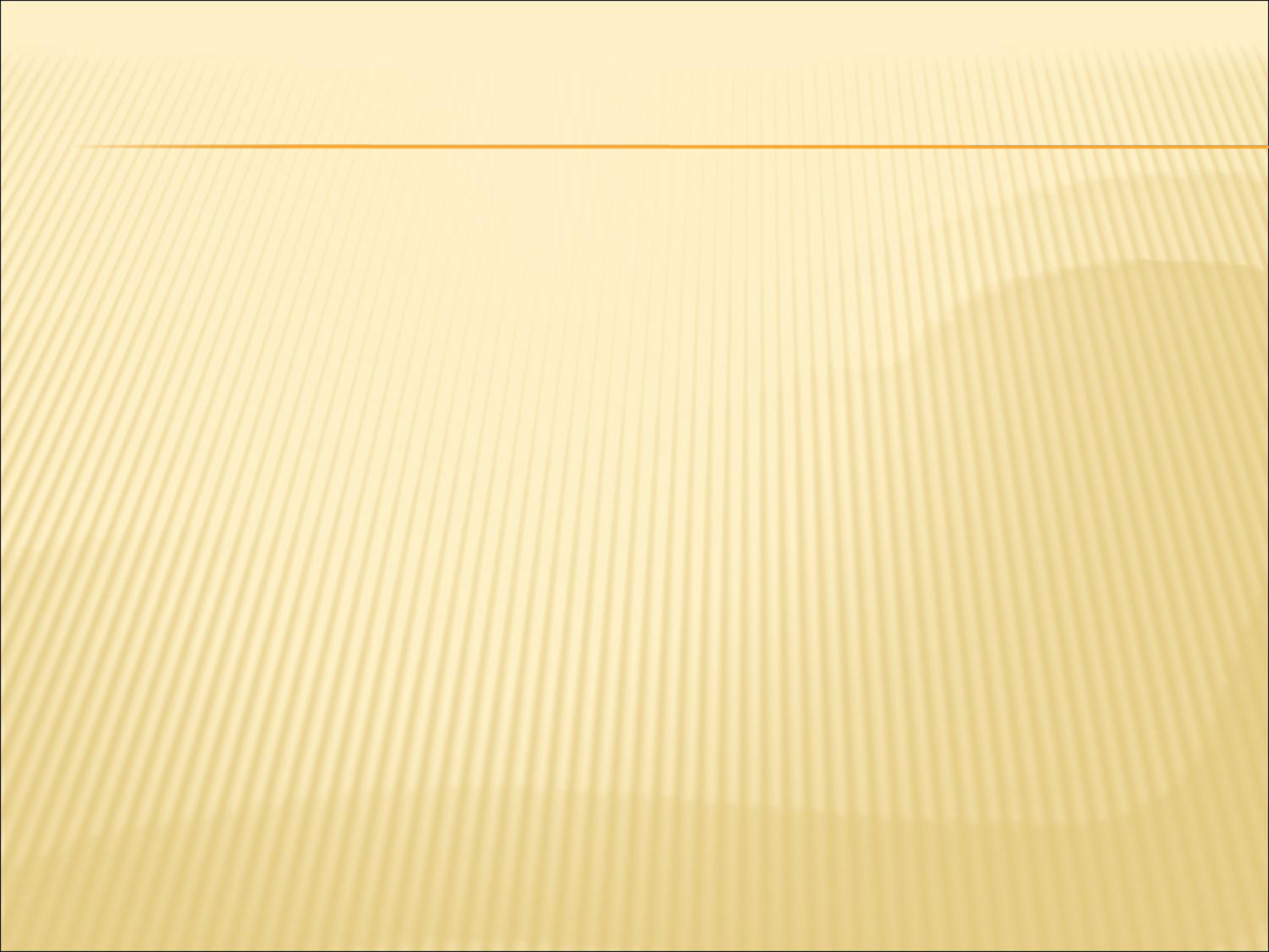


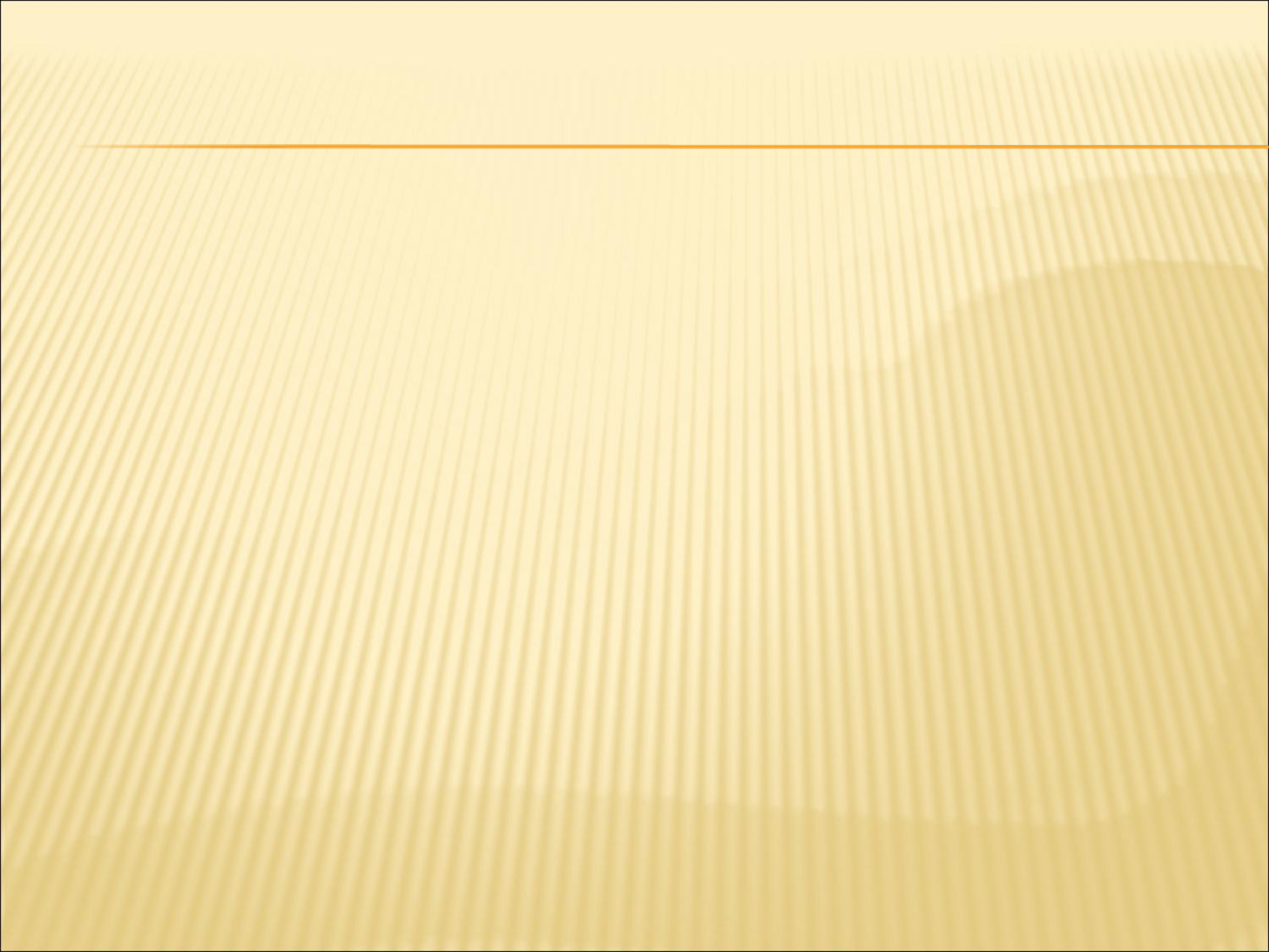


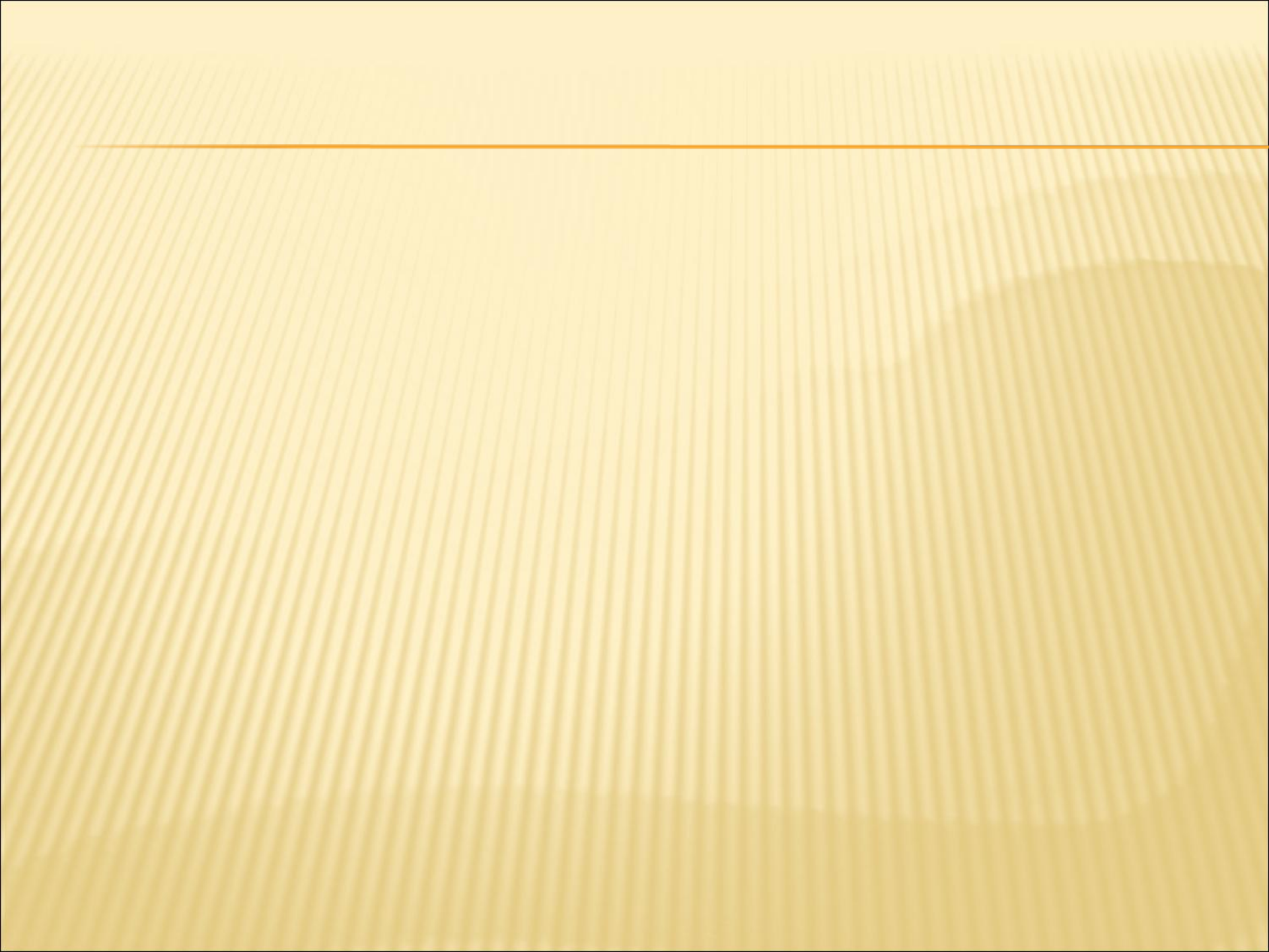


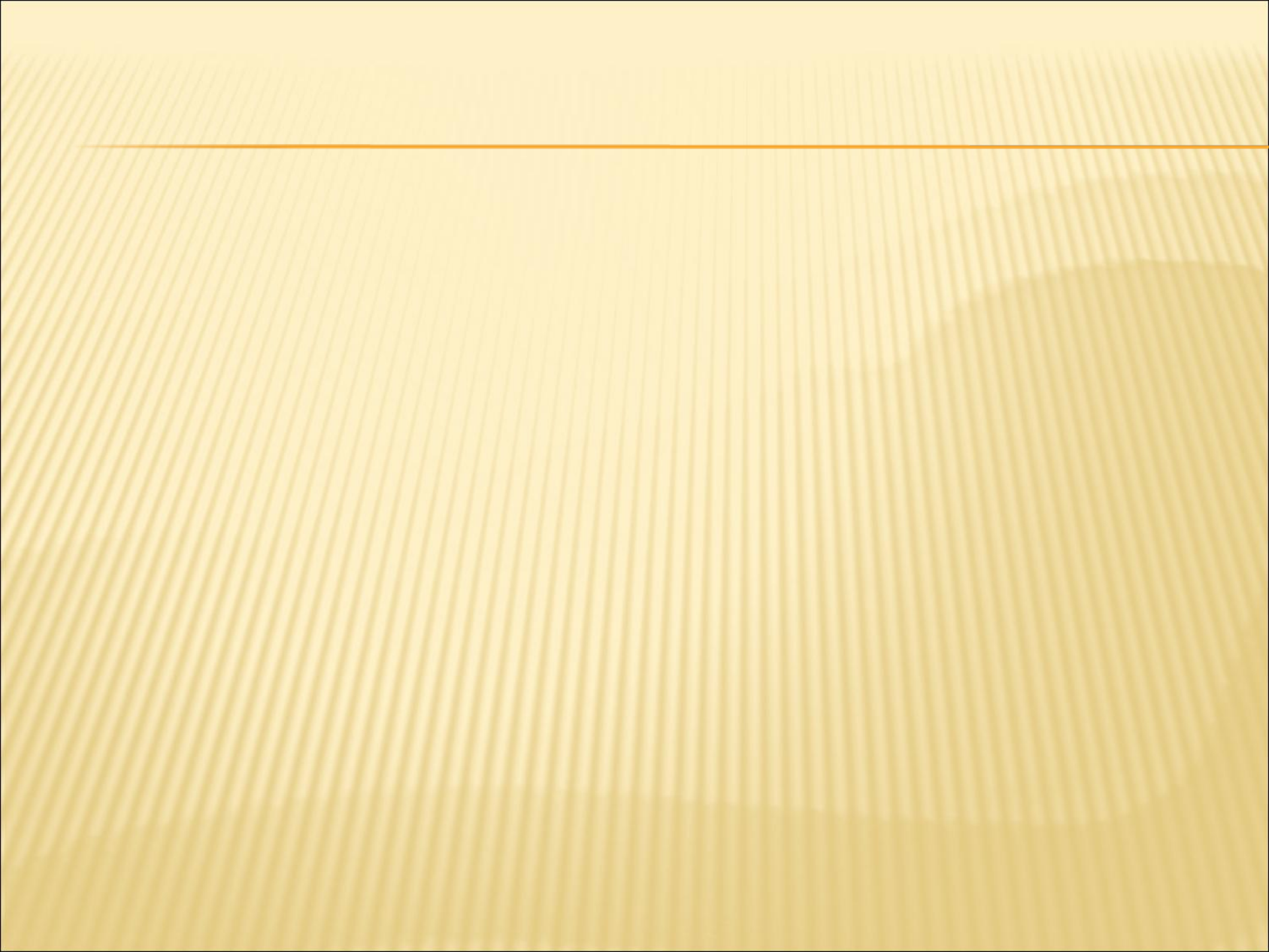


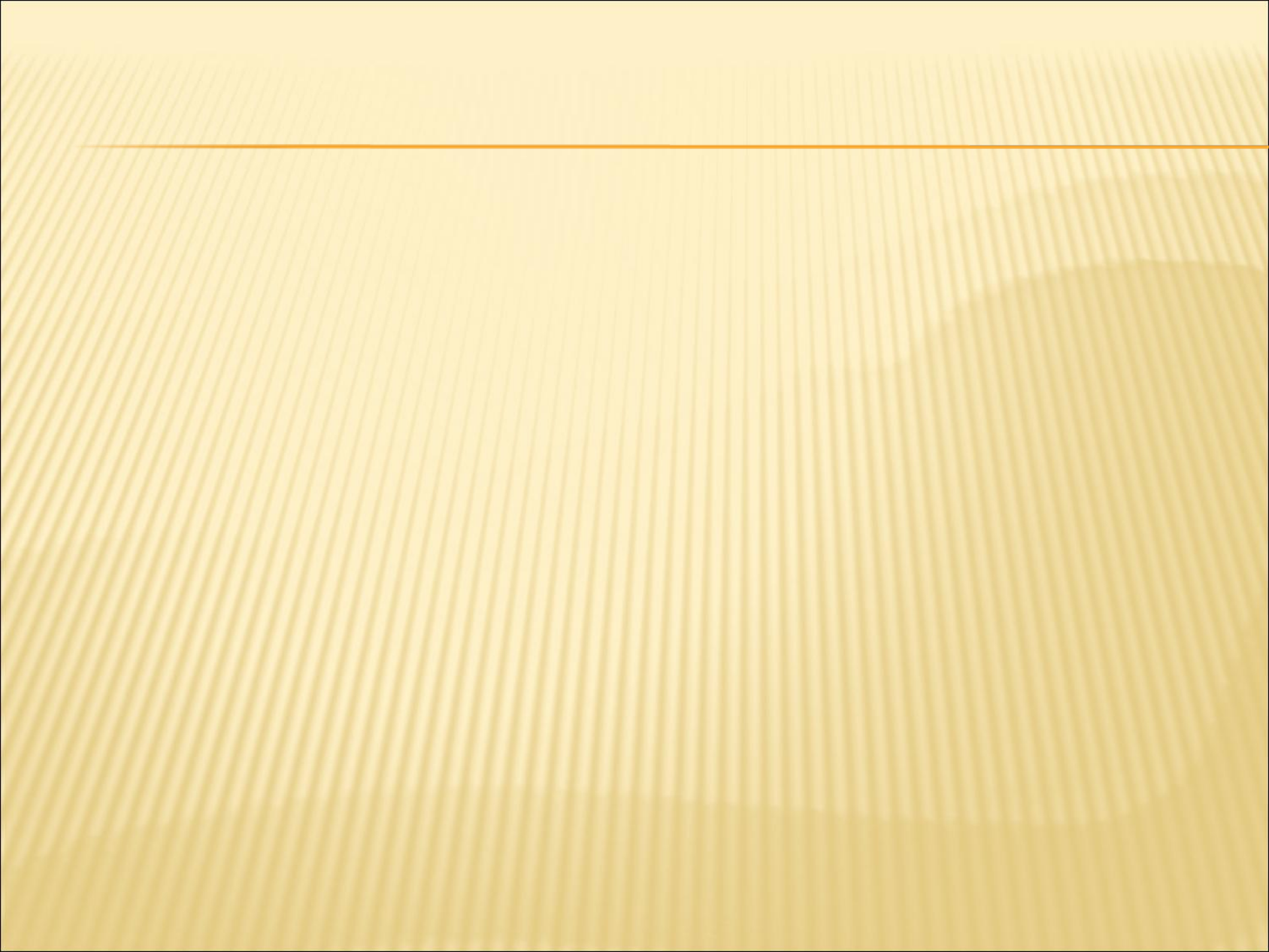


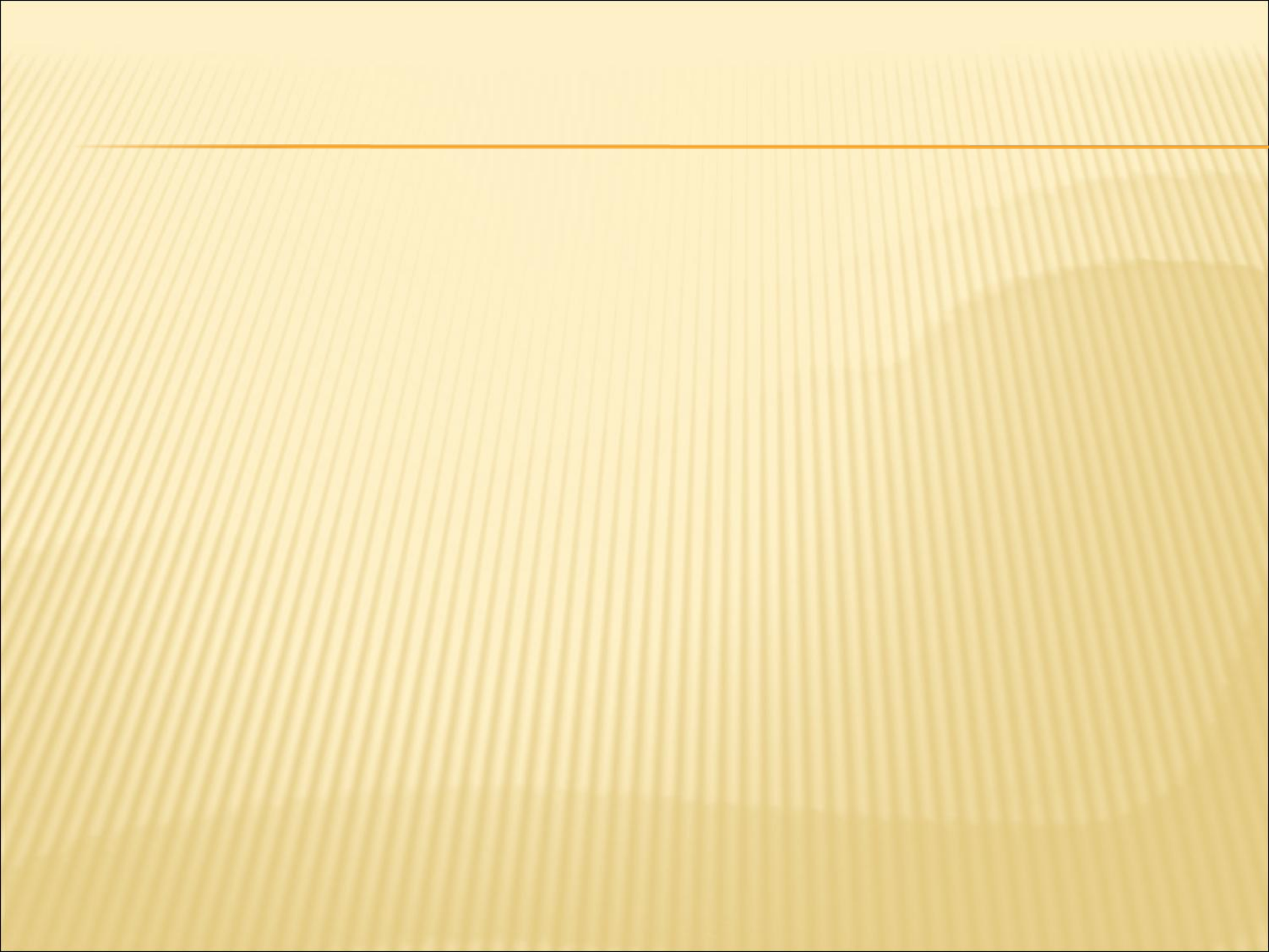


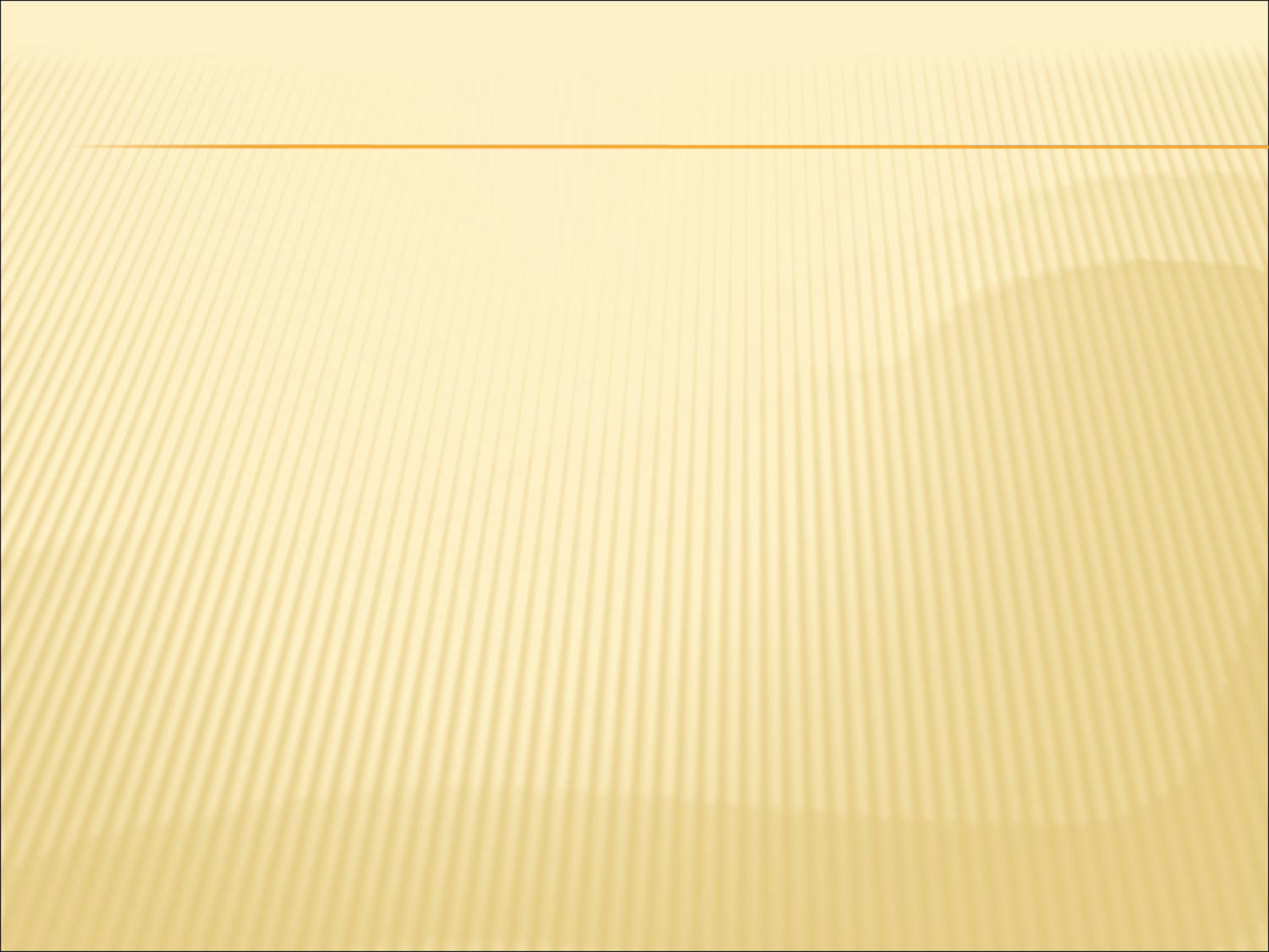


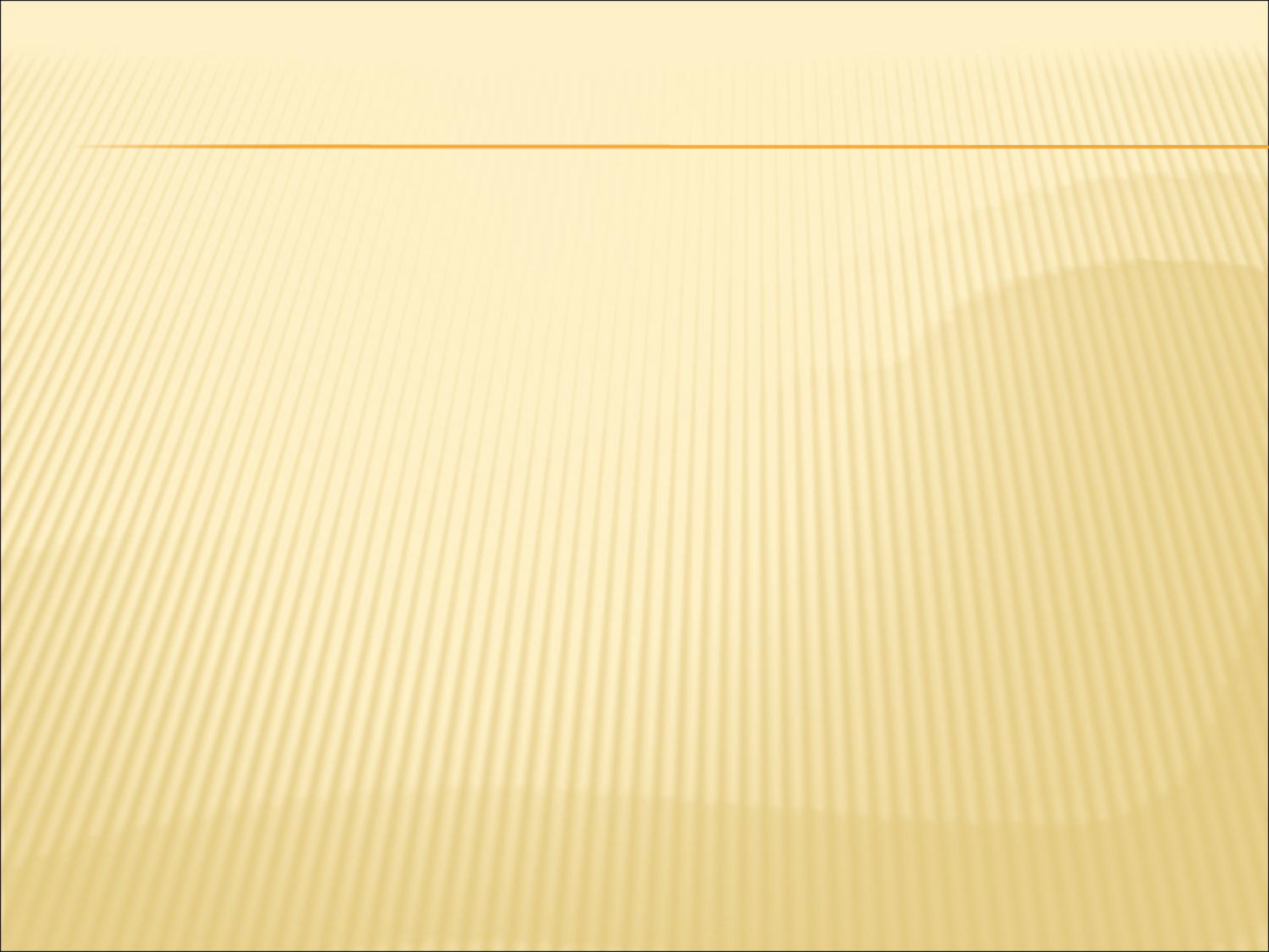


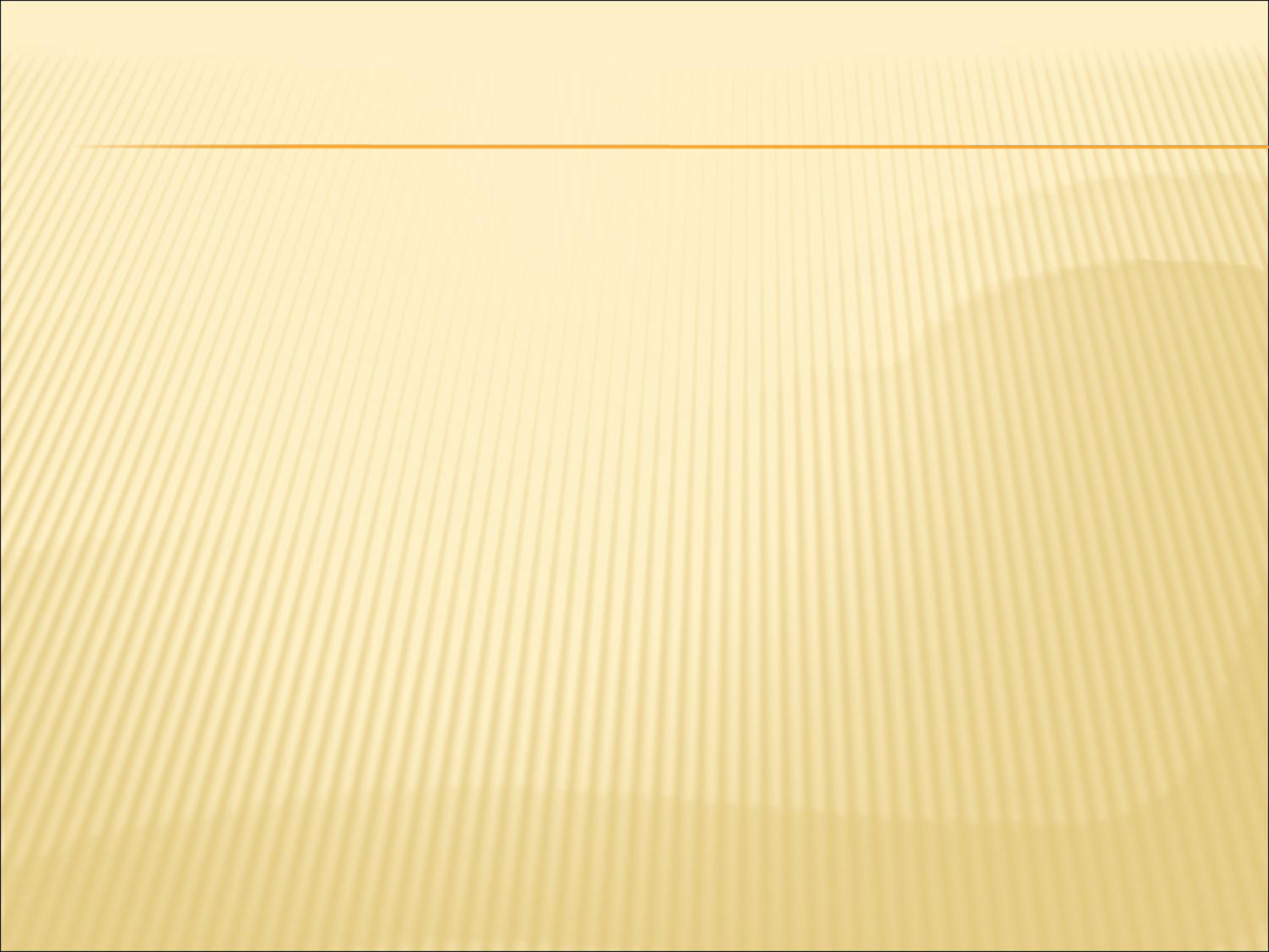


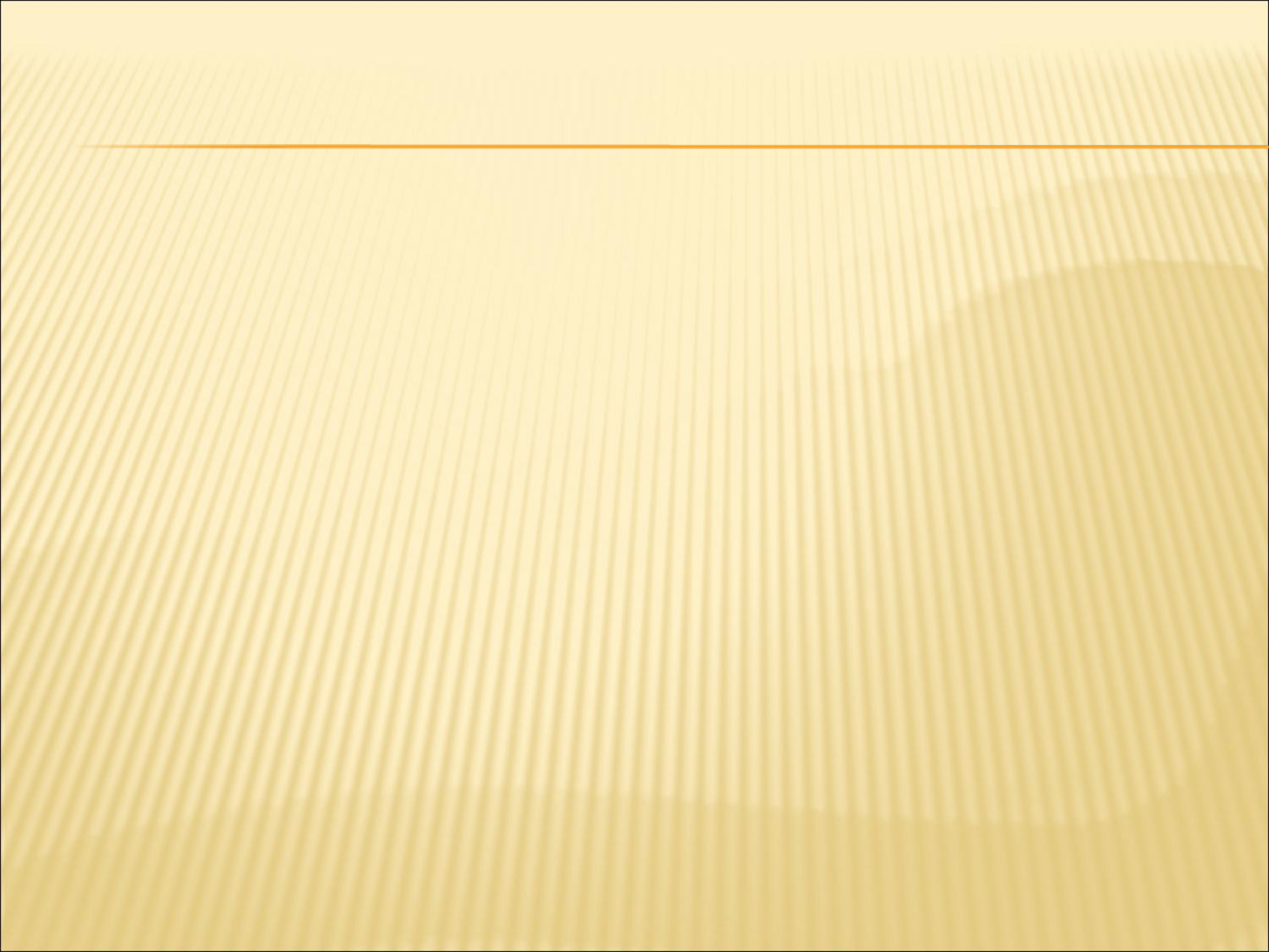


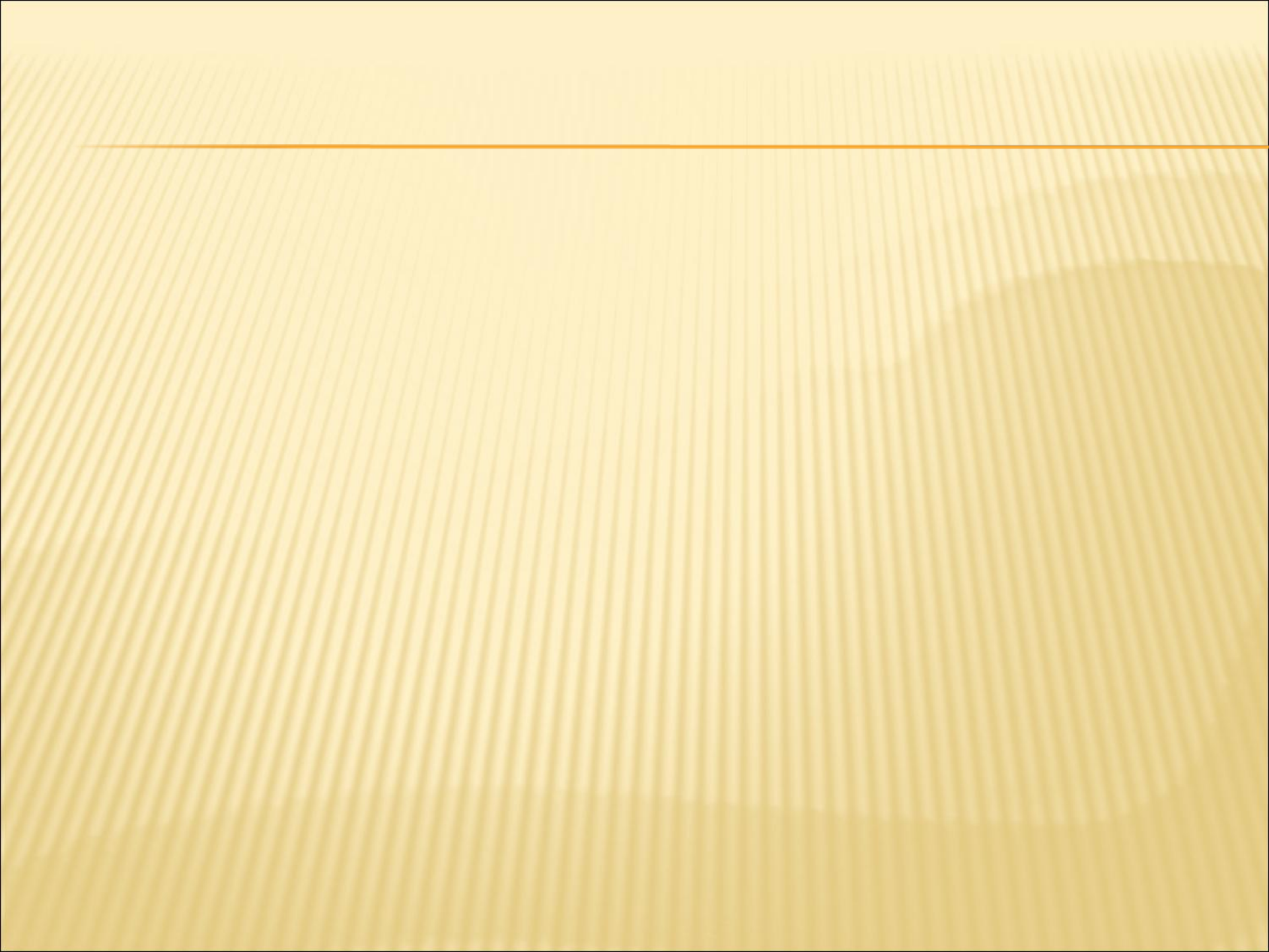


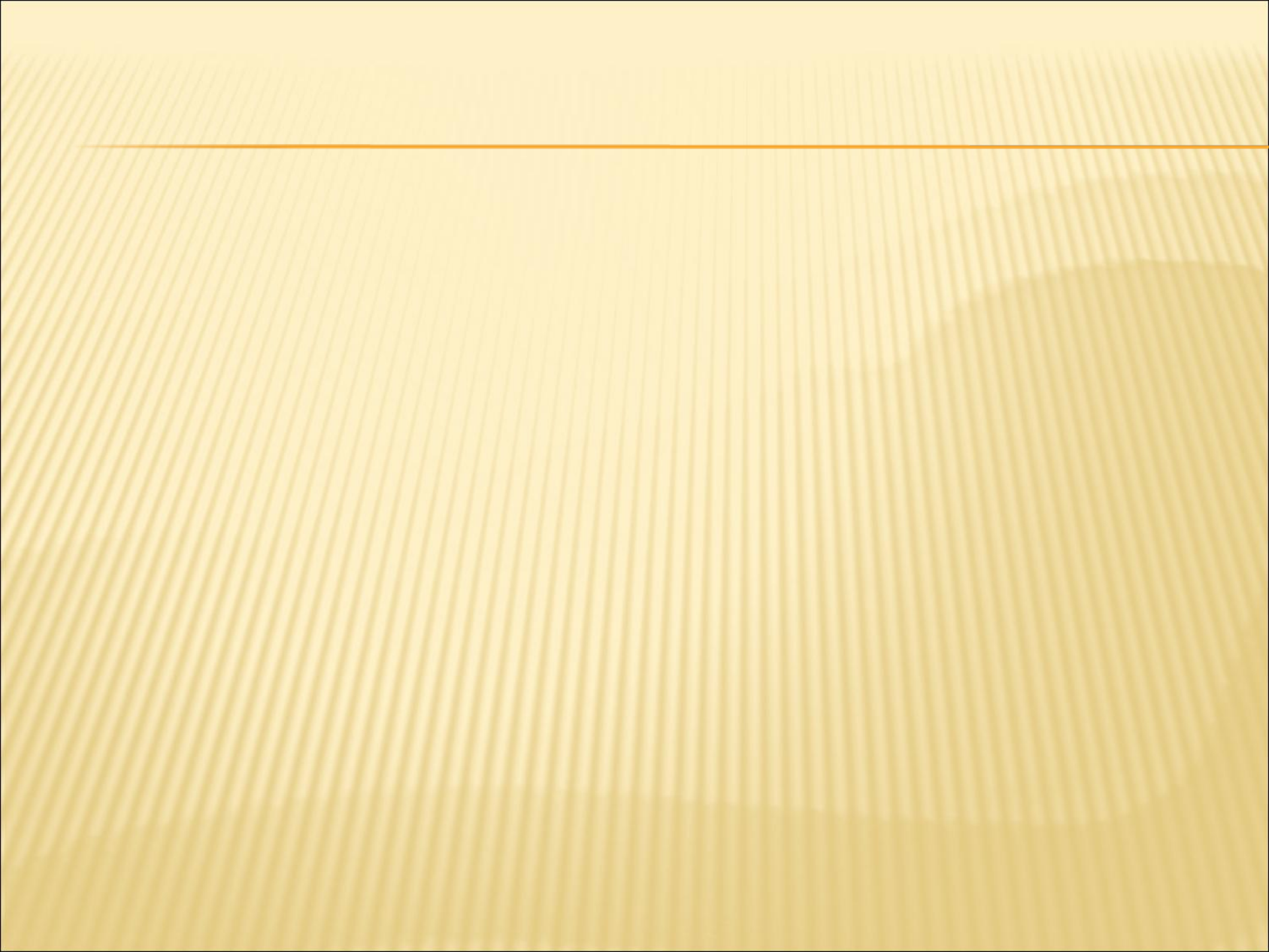


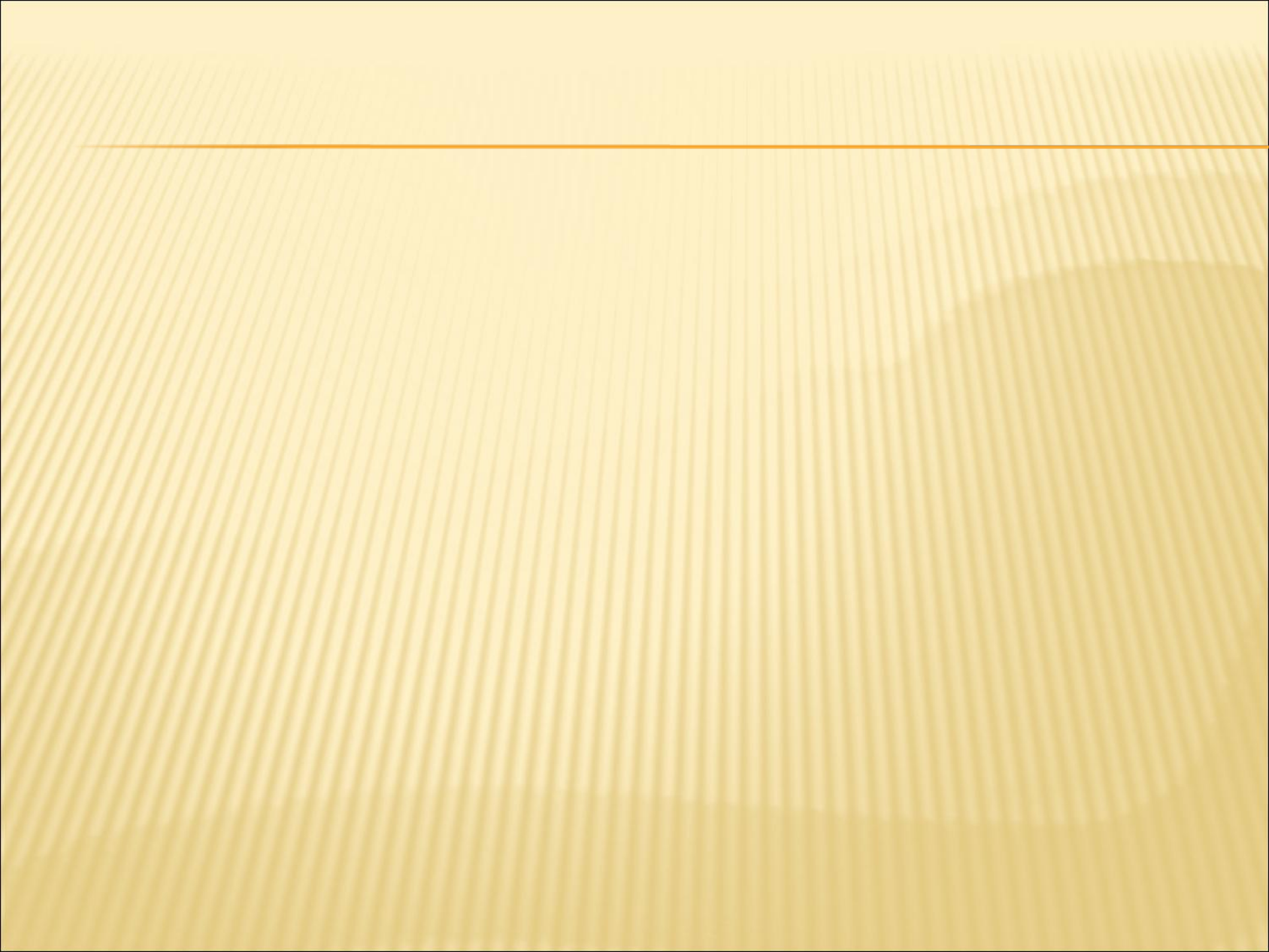


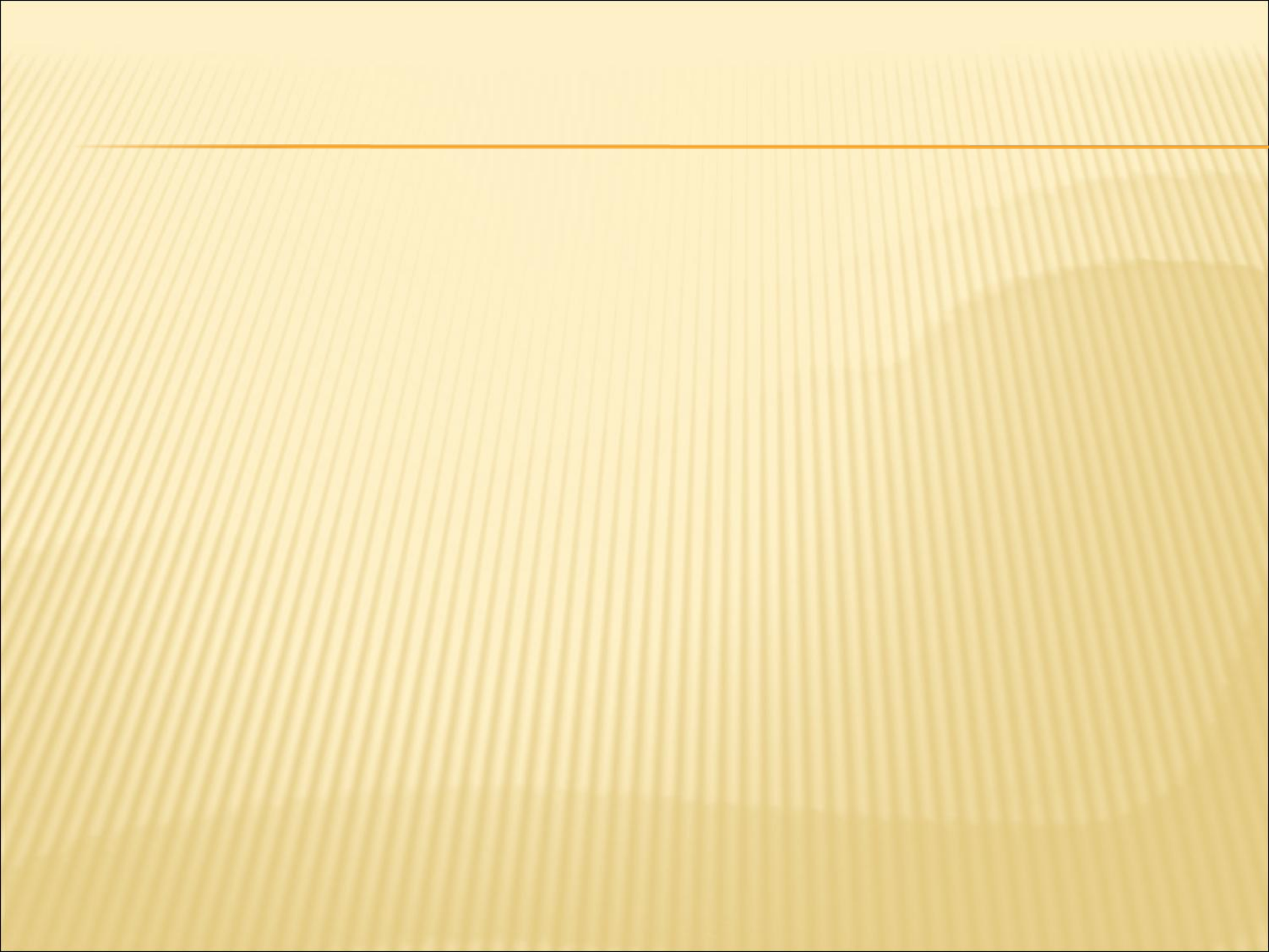


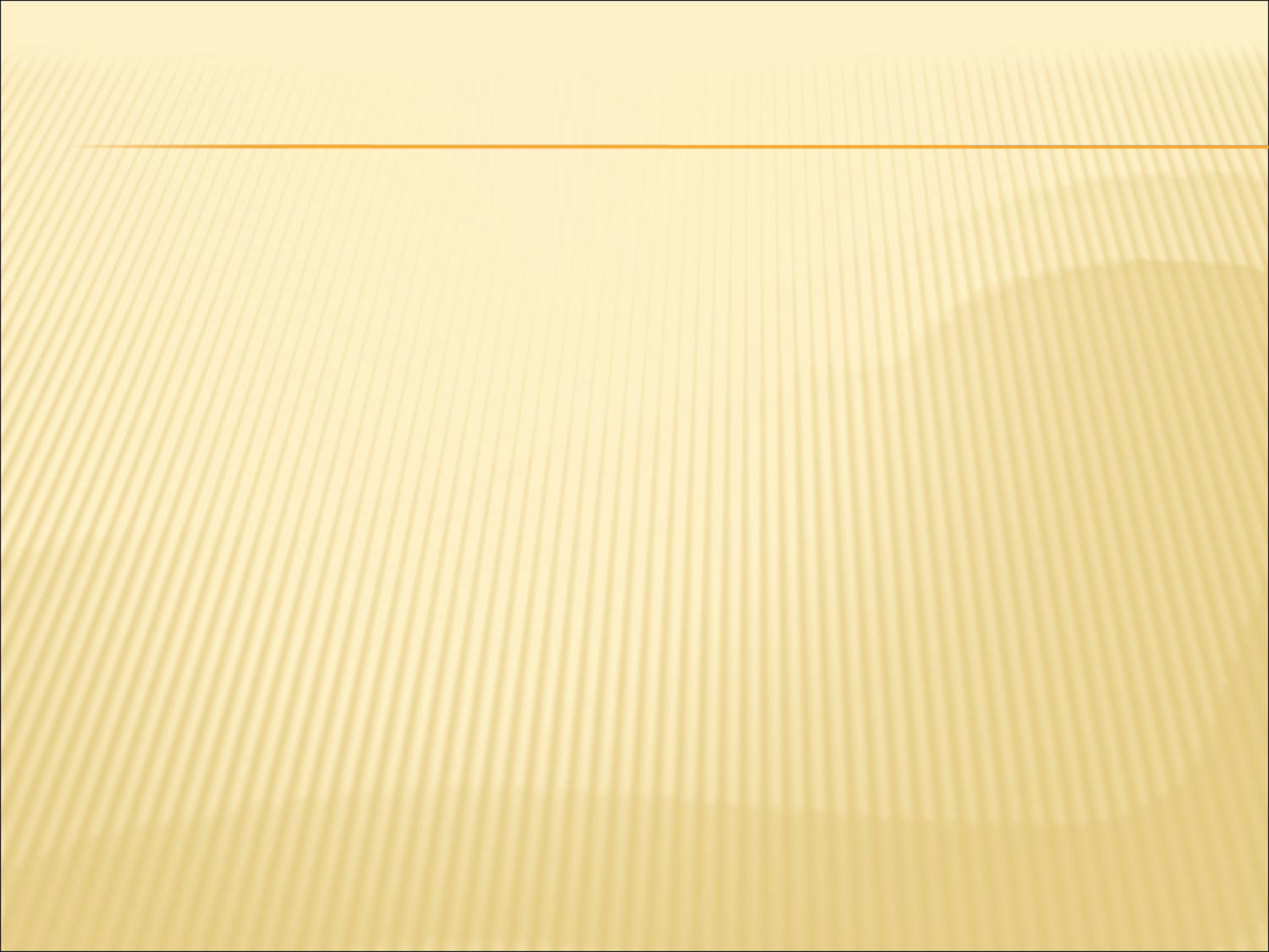


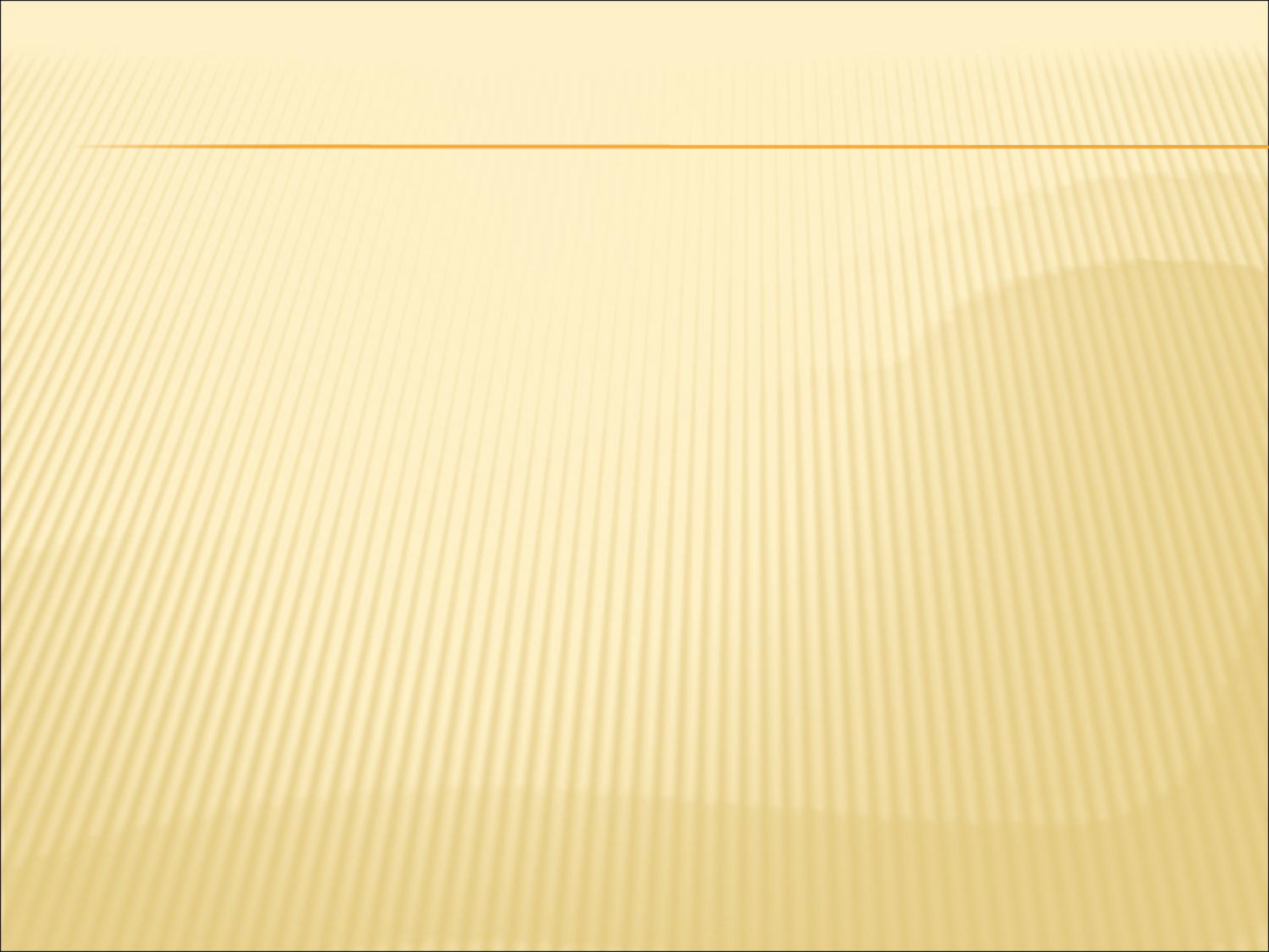


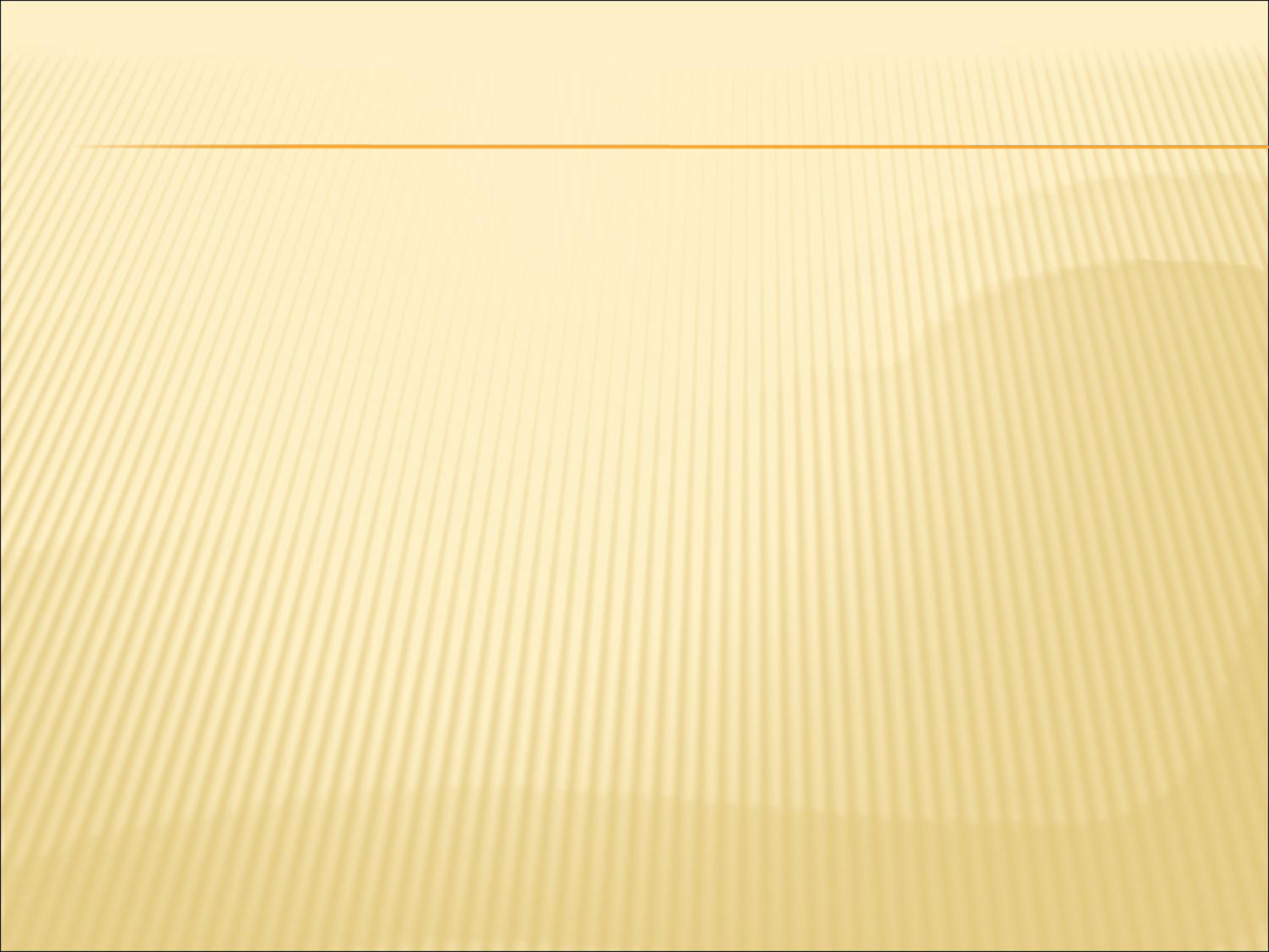












ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

Реестровые дела

- ✘ Совокупность документов, на основании которых формируются записи ЕГРН.
- ✘ Реестровые дела ведутся в электронной форме (общее правило). Представленные в бумажной форме документы сканируются органом регистрации прав, удостоверяются ЭП

Исключение:

заявления, а также необходимые для кадастрового учета и регистрации прав документы, оформленные в простой письменной форме, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах, включаются в реестровые дела также и в форме документов на бумажном носителе, если такие заявление и документы представлены заявителем для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав в форме документов на бумажном носителе.

ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН

- Осуществляется органом регистрации прав:
- ✘ в результате кадастрового учета и (или) регистрации прав – при внесении **основных сведений** об объекте недвижимости и сведений о правах, ограничениях, обременениях, о сделках;
- ✘ в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении **дополнительных сведений** об объекте недвижимости, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных законом случаях сведений о лице (лицах), за которым (которыми) зарегистрировано право (права) на объект недвижимости;
- ✘ в уведомительном порядке - при внесении **дополнительных сведений**, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение (обременение) права на объект недвижимости.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ

1- Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно (например, образование объекта недвижимости, за исключением случаев образования земельных участков из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена либо прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН);

2- Регистрация прав без одновременного кадастрового учета осуществляется при наличии в ЕГРН сведений об объекте, права на который регистрируются (например, регистрация перехода права, ограничения прав, обременения недвижимости, погашение записи об ограничении и обременении)

3- Кадастровый учет без одновременной регистрации прав (например, создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти или органом местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия)

ОСНОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

1. Здание или сооружение
2. Объект незавершенного строительства
3. Здание или сооружение, для которых НЕ требуется разрешение на строительство
4. Объект незавершенного строительства



1. Разрешение на ввод в эксплуатацию
2. Разрешение на строительство
3. Технический план
4. Технический план

**СИСТЕМАТИЗИРОВАННЫ ЛИЦА, ПО
ЗАЯВЛЕНИЮ КОТОРЫХ
ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ УЧЕТНО-
РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ**

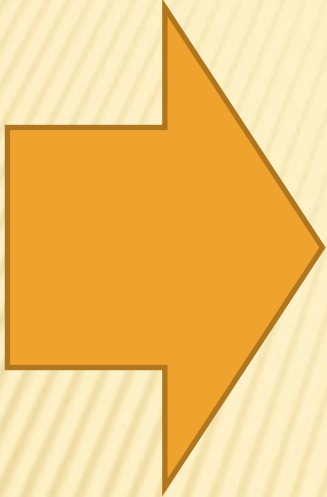
- одновременная государственная регистрация и кадастровый учет
- кадастровый учет без одновременной регистрации прав
- регистрация прав без кадастрового учета

**ВВЕДЕНА ОБЯЗАННОСТЬ ОРГАНОВ
ГОС. ВЛАСТИ ИЛИ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ, НОТАРИУСОВ
ПРЕДСТАВЛЯТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ И (ИЛИ)
ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА**

- решение о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- заявление и документы по сделке, если сторона сделки орган гос. власти и местного самоуправления;
- заявление и свидетельство о праве на наследство

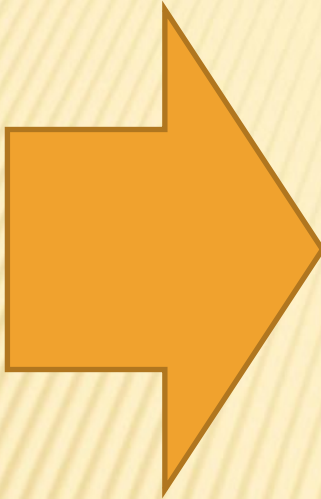
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА (ЭЛЕКТРОННЫЙ СЕРВИС)

- ❑ Обеспечивает :
 - ✓ фиксацию всех фактов информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав,
 - ✓ предварительную автоматизированную проверку кадастровым инженером межевых и технических планов в режиме реального времени.
- ✗ Личный кабинет платный
- ✗ Доступ осуществляется через официальный сайт или Единый портал
- ✗ Порядок доступа и плата за него устанавливается МЭР
- ✗ Может осуществляться временное хранение прошедших автоматизированную проверку межевых и технических планов (срок до 3-х месяцев) до их представления для совершения учетно-регистрационных действий
- ✗ Присваивается номер идентификации, на который можно ссылаться при проведении учета и регистрации

- 
- с даты приема органом регистрации прав заявления и документов на осуществление регистрации прав;
 - с даты приема в МФЦ заявления и документов на осуществление кадастрового учета;
 - с даты приема в МФЦ заявления и документов на осуществление регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство.

7 РАБОЧИХ ДНЕЙ

СРОКИ СОВЕРШЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ




- с даты приема органом регистрации прав заявления и документов на осуществление кадастрового учета;

- с даты поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить кадастровый учет и (или) регистрацию прав;

- с даты приема (поступления) органом регистрации прав заявления и документов на осуществление регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство;

5 РАБОЧИХ ДНЕЙ


СРОКИ СОВЕРШЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ



с даты поступления в орган регистрации прав решения (определения, постановления), вынесенного судом, иным уполномоченным органом, о наложении, прекращении ареста на объект недвижимости или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимости, в том числе кадастровый учет и (или) регистрацию прав, либо об избрании в качестве меры пресечения залога.

3 РАБОЧИХ ДНЯ

СРОКИ СОВЕРШЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ



9 рабочих дней с даты приема в МФЦ заявления и документов на осуществление регистрации прав;

10 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления и документов на осуществление кадастрового учета и регистрации прав;

12 рабочих дней с даты приема в МФЦ заявления и документов на осуществление кадастрового учета и регистрации прав;

9,10 И 12 РАБОЧИХ ДНЯ

**СРОКИ СОВЕРШЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ
ДЕЙСТВИЙ**

ВОЗВРАТ ДОКУМЕНТОВ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ

- ❑ не соблюден формат представления электронных документов и электронных образов документов
- ❑ заявление и документы (бумажная форма) имеют порок формы: подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе исполнены карандашом, имеют серьезные повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание;
- ❑ нет информации об осуществлении оплаты;
- ❑ в ЕГРН содержится отметка, ограничивающая оборот
- ❑ заявление о кадастровом учете и (или) регистрации прав не подписаны заявителем
- ❑ срок возврата документов – 7 дней

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ

- ✘ Основания приостановления – 44 позиции
- ✘ Общий срок приостановления - до устранения обстоятельств приостановления,
- ✘ Предельный срок - 3 месяца
- ✘ Предельный срок 1 месяц в случае:
 - если не получены документы по межведомственным запросам
 - если представлено заявление одной из сторон договора о прекращении регистрации такого договора и (или) прав и возврате документов без проведения регистрации прав, в том числе в случаях, когда заявление на регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора
- ✘ При наличии судебного спора (ипотека) срок приостановления - до разрешения дела судом
- ✘ При регистрации предыдущей сделки – срок приостановления – до окончания регистрации

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И (ИЛИ) КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЗАЯВИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

- ✘ кадастровый учет и (или) регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на 6 месяцев на основании заявления заявителей

ОТКАЗ

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

ОШИБКИ ЕГРН

- ✘ Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка.
- ✘ Допущена органом регистрации прав при осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав.
- ✘ Исправляется по решению государственного регистратора прав на основании заявления об исправлении технической ошибки в записях, решения суда.
- ✘ Срок исправления - в течение 3- рабочих дня со дня:
 - обнаружения указанной ошибки;
 - получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях
 - на основании получения органом по регистрации вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки
 - ✘ такое исправление технической ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости

ОШИБКИ ЕГРН

- ✘ Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане и техническом плане или акте обследования.
- ✘ Допущена лицом, выполнившим кадастровые работы, т.е. кадастровым инженером
- ✘ Исправляется по решению государственным регистратором прав
- ✘ Срок исправления – 5 рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии, таких ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.
- ✘ Исправление реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости
- ✘ Понятие кадастровой ошибки из проекта было исключено