



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

19.02.2014 № 3242-ПК/223а

На № _____ от _____

О проекте федерального закона
«О государственной регистрации
прав на недвижимое имущество»

Минэкономразвития России в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2013 г. № ДМ-П13-7999 направляет на заключение проект федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее - законопроект), разработанный во исполнение плана мероприятий по подготовке проектов нормативных правовых актов, утвержденных Концепцией создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, одобренной Правительством Российской Федерации 11 июня 2009 г. (протокол № 18, раздел III) и утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2009 г. № 534, а также Плана мероприятий («Дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р.

Учитывая сроки представления Законопроекта в Правительство Российской Федерации, просим направить заключение на Законопроект в возможно короткий срок.

Приложение: на 75 л. в 1 экз.

П.Э. Королёв

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подлежащих в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений из ЕГРН.

2. Единый государственный реестр недвижимости - свод систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт, закрепляющий принадлежность определенного в

соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом объекта недвижимости определенному лицу и подтверждающий возникновение, изменение, прекращение права на такой объект недвижимости или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (права на него) (далее – регистрация права). Регистрация права осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН. Зарегистрированное в ЕГРН право на объект недвижимости может быть оспорено только в судебном порядке.

4. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить такой объект недвижимости в качестве индивидуальпо-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого объекта недвижимости, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе (далее - кадастровый учет).

5. В соответствии с настоящим Федеральным законом кадастровый учет и (или) регистрация прав осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, предприятий как имущественных комплексов (далее - объекты недвижимости).

6. Регистрация прав, кадастровый учет и ведение ЕГРН осуществляются федеральным государственным бюджетным учреждением (далее – орган регистрации прав).

7. Положения настоящего Федерального закона не применяются к государственному учету и государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр и прав на них.

Статья 2. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. Правовую основу регистрации прав и кадастрового учета составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон и издаваемые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

2. Внесение изменений в настоящий Федеральный закон, а также приостановление и признание утратившими силу положений настоящего Федерального закона осуществляются отдельными федеральными законами и не могут быть включены в тексты федеральных законов, изменяющих (приостанавливающих, признающих утратившими силу) другие законодательные акты Российской Федерации или содержащих самостоятельный предмет правового регулирования.

Статья 3. Принципы ведения Единого государственного реестра недвижимости

1. Ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме на основе принципов единства технологии ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

2. Орган регистрации прав вносит в ЕГРН сведения на основании документов, поступивших к нему в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

3. Сведения ЕГРН признаются достоверными до внесения в них изменений в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. Сведения ЕГРН являются общедоступными, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

5. Сведения ЕГРН подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений ЕГРН ранее внесенные в него сведения сохраняются.

Статья 4. Идентификаторы Единого государственного реестра недвижимости

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

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении (обременении) такого права идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

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

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, сведения о которых внесены в ЕГРН, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер (далее – реестровый номер границы), присваиваемый органом регистрации прав.

5. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции нормативно-

правового регулирования в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее - орган нормативно-правового регулирования).

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

Статья 5. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости

1. Геодезической основой ЕГРН (далее - геодезическая основа) являются государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения, соответствующие требованиям, установленным органом нормативно-правового регулирования (далее - опорные межевые сети).

2. Картографической основой ЕГРН (далее – картографическая основа) являются карты, планы, соответствующие требованиям, установленным органом нормативно-правового регулирования. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет».

3. Геодезическая и картографическая основы ЕГРН создаются и обновляются в порядке, установленном Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».

4. При ведении ЕГРН применяется единая государственная система координат, установленная Правительством Российской Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ.

Глава 2. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 6. Состав Единого государственного реестра недвижимости

1. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из следующих разделов:

1) кадастра (реестра) объектов недвижимого имущества (далее – кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество (далее – реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов (далее – реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт.

2. Порядок ведения ЕГРН, состав и порядок хранения реестровых дел устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 7. Кадастр (реестр) объектов недвижимого имущества

1. В кадастр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), и сведения о дополнительных характеристиках объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения ЕГРН.

2. В кадастр недвижимости вносятся следующие уникальные характеристики объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения.

3) описание местоположения объекта недвижимости.

3. В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (далее - преобразуемый объект недвижимости) был образован объект недвижимости (далее - образованный объект недвижимости);

3) кадастровый номер образованного объекта недвижимости;

4) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

5) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование;

6) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;

7) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, сооружение или помещение;

8) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

9) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах,

расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

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

11) вид (виды) разрешенного использования, если объектом недвижимости является земельный участок;

12) сведения об охранных зонах и иных установленных актами органов государственной власти и органами местного самоуправления ограничениях, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия;

14) назначение здания (нежилое, жилое), если объектом недвижимости является здание;

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

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

17) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

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

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

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

21) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

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

23) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество 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;

24) сведения о месторасположении 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;

25) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;

26) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

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

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

29) сведения о лице, выполнившем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости в объеме сведений о номере регистрации в

государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ;

30) сведения о результатах проведения земельного надзора;

31) сведения о принятии здания, сооружения, помещения на учет в качестве бесхозяйного недвижимого имущества;

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

33) адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - адрес правообладателя объекта недвижимости);

34) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение.

Статья 8. Реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество

1. В реестр прав на недвижимость вносятся следующие записи о правах, ограничениях прав на объекты недвижимого имущества и обременениях недвижимого имущества (прав на него):

1) о зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2) о лице (лицах), за которым (которыми) зарегистрировано право (права) на объект недвижимости, в том числе записи о предыдущих правообладателях;

3) основание (основания) возникновения, перехода, изменения и прекращения права (прав) на объект недвижимости;

4) о зарегистрированных ограничениях прав на объект недвижимости и обременениях недвижимого имущества (прав на него), в том числе сведения

о лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), основания возникновения, изменения, прекращения ограничений (обременений), существенные условия сделки (сделок), являющиеся основанием для возникновения, изменения или прекращения ограничений (обременений) прав;

5) о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (далее – записи об отметках в реестре прав на недвижимость);

6) о наличии правопритязания при поступлении документов для проведения регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения (обременения) права;

7) о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения;

8) иные сведения, установленные настоящим Федеральным законом.

Статья 9. Реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов

1. В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, об особо-охраняемых природных территориях, об особых экономических зонах, о

морских портах:

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

2) описание местоположения границ таких зон и территорий, морских портов;

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

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

5) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий.

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

1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;

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

3) описание местоположения границ муниципальных образований;

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

5) описание местоположения границ населенных пунктов;

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

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

1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;

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

3) реквизиты документов об изменениях, уточнениях прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, произведенных в порядке проверки Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации.

Статья 10. Реестровые дела

1. Реестровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, формируемых для каждого объекта недвижимости, на основании которых в ЕГРН внесены записи, однозначно определяющие такой объект недвижимости, вид зарегистрированного права и правообладателя, а также иные установленные настоящим Федеральным законом сведения и отметки.

Статья 11. Кадастровые карты

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

1) публичные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении ЕГРН.

2. Публичные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме и подлежат размещению на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет» для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

3. Состав сведений кадастровых карт устанавливается органом

нормативно-правового регулирования.

4. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, предоставленные органу регистрации прав федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу регистрации прав определяются Правительством Российской Федерации.

Глава 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 12. Основания и порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. Регистрация прав и кадастровый учет (далее – также учетно-регистрационные действия) осуществляются органом регистрации прав на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей в ЕГРН.

2. Регистрация прав и кадастровый учет осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

3. Основаниями для осуществления регистрации прав и кадастрового учета являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

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

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

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

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

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности»;

8) иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, а также документы, которые подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав в соответствии с законодательством Российской Федерации, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

4. Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, когда кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, в порядке межведомственного информационного взаимодействия, установленном

настоящим Федеральным законом;

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев образования земельных участков из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

4) образованием, прекращением существования части объекта недвижимости и регистрацией ограничений (обременений), прекращением ограничений (обременений) прав на такую часть объекта недвижимости.

5. Регистрация прав без одновременного кадастрового учета осуществляется в связи с:

1) возникновением права на образованный или созданный объект недвижимости в случаях, указанных в пунктах 1 и 2 части 4 настоящей статьи;

2) прекращением прав, на объект недвижимости;

3) переходом права на объект недвижимости;

4) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» или в силу федерального закона;

5) ограничением (обременением) прав, прекращением ограничений (обременений) прав на объект недвижимости.

6. Кадастровый учет осуществляется без одновременной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется в связи с:

1) созданием 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, установленном настоящим Федеральным законом;

2) образованием земельных участков из земель или земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

4) образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, возникающие вне зависимости от момента их регистрации в ЕГРН;

5) изменением характеристик объекта недвижимости.

7. Регистрация прав и кадастровый учет в связи с изменением содержащихся в базовых государственных информационных ресурсах сведений о правообладателе (правообладателях) и дополнительных характеристиках объекта недвижимости, которое не влечет за собой переход, прекращение, ограничение (обременение) права на объект недвижимости, осуществляются без заявления правообладателя (правообладателей). При этом орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких изменений в ЕГРН обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Статья 13. Лица, по заявлению которых осуществляются государственная регистрация прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет недвижимого имущества

1. Участниками отношений, возникающих при осуществлении регистрации прав и кадастрового учета, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих регистрации прав на него, иные лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Союзное государство, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной

власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители.

2. Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно на основании заявления:

1) правообладателя земельного участка – при регистрации права на созданные на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс;

2) собственника здания, сооружения – при регистрации прав на образованные в таких объектах недвижимости помещения;

3) лица, которому выдано решение о создании искусственного земельного участка, - при регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;

4) собственника исходного объекта недвижимости – при регистрации права на образованные из него другие объекты недвижимости;

5) уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, а также организаций, наделенных соответствующими полномочиями, – при регистрации прав на земельные участки, образованные из земельных участков, находящихся в государственной собственности, или образованные из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

6) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса – при регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН;

7) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на такой объект недвижимости, – при регистрации прав ограничений (обременений) части такого объекта недвижимости;

8) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом

случаях.

3. Кадастровый учет без одновременной регистрации прав осуществляется на основании заявления:

1) уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, которым выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, – при кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

2) уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления – при кадастровом учете земельного участка, образованного из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства – при кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;

4) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на объект недвижимости, - при кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, возникающие вне зависимости от момента их регистрации в ЕГРН;

5) собственника объекта недвижимости, а также органа государственной власти или органа местного самоуправления в случаях, установленных частью 7 статьи 12 настоящего Федерального закона, - при кадастровом учете в связи с изменением характеристик объекта недвижимости;

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

4. Регистрация прав без одновременного кадастрового учета осуществляется на основании заявления:

1) лиц, права которых на объект недвижимости возникают или прекращаются, – при регистрации возникновения или прекращения прав;

2) правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на объект недвижимости, – при регистрации ограничения (обременения) прав, прекращения ограничения (обременения) прав на объект недвижимости, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

3) сторон договора – при регистрации прав на основании такого договора;

4) правообладателя объекта недвижимости – при подтверждении прав на объект недвижимости, возникших до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

5) нотариуса, а также работника нотариуса, имеющего письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений и иных необходимых для регистрации прав документов, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью, – в случаях, установленных федеральным законом, а также при регистрации прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

5. В случаях, когда одной из сторон сделки выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, кадастровый учет и регистрация прав могут осуществляться на основании заявления и документов, представляемых в орган регистрации прав указанными органами без участия заявителей, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

6. При уклонении одной из сторон договора от регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных

законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

7. Внесение в ЕГРН сведений (их изменение) об адресе правообладателя объекта недвижимости осуществляется по заявлению лица, право которого на такой объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРН, или его представителя, уполномоченного в порядке, установленном федеральным законом.

Статья 14. Сроки и дата осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. Регистрация прав и кадастровый учет осуществляются:

- 1) в срок не позднее семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления о регистрации прав;
- 2) в срок не позднее девяти рабочих дней с даты приема в МФЦ заявления о регистрации прав;
- 3) в срок не позднее пяти рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления о кадастровом учете;
- 4) в срок не позднее семи рабочих дней с даты приема в МФЦ заявления о кадастровом учете;
- 5) в срок не позднее десяти рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления о кадастровом учете и регистрации прав;
- 6) в срок не позднее двенадцати рабочих дней с даты приема в МФЦ заявления о кадастровом учете и регистрации прав;
- 7) в срок не позднее пяти рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязательное осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав.

2. В случае приостановки кадастрового учета и (или) регистрации прав,

сроки, указанные в части 1 настоящей статьи, увеличиваются в соответствии со статьей 20 настоящего Федерального закона.

3. Датой осуществления регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующих правах, ограничениях (обременениях) этих прав на объект недвижимости.

4. Датой осуществления кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

Статья 15. Плата за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. За регистрацию прав, кадастровый учет и предоставление информации из ЕГРН взимается плата. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. При этом размер такой платы может устанавливаться в зависимости от видов регистрируемых прав, видов недвижимого имущества, оснований для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, способов подачи заявления о регистрации прав и (или) кадастровом учете, а также с учетом сокращения сроков осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, установленных частью 1 статьи 14 настоящего Федерального закона.

2. Без взимания платы осуществляются:

1) регистрация прав Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования на государственное, муниципальное недвижимое имущество, не закрепленное за государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющее соответственно государственную казну Российской Федерации, казну субъекта Российской Федерации, муниципальную казну;

2) регистрация прав на недвижимое имущество Союзного государства;

3) регистрация прав, возникающих в силу закона, а также прекращения

права при одновременной регистрации перехода права;

4) внесение записей в ЕГРН об арестах недвижимого имущества, иных запрещениях совершать учетно-регистрационные действия, о залогах и об иных ограничениях, установленных судебными актами, об отметках о наличии судебного спора.

3. Для формирования средств гарантийного фонда в соответствии с настоящим Федеральным законом с физических лиц, обращающихся за регистрацией права собственности на жилое помещение и (или) земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома (части жилого дома) или на котором расположен такой дом (часть такого дома), приобретенные на основании возмездной сделки, акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, в результате создания объекта недвижимости, взимается плата. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 16. Порядок представления заявления на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет недвижимого имущества

1. Документы на кадастровый учет и (или) регистрацию прав представляются в любой офис приема документов, перечень которых с указанием адресов публикуется на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет», а также в любой МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости.

2. Порядок и способы представления заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, а также прилагаемых к нему документов, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

3. Отказ в приеме заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, а также прилагаемых к нему документов, не допускается, за

исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

4. Полномочия представителя физического лица на представление заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемых к нему документов, на получение документов после проведения учетно-регистрационных действий, могут быть подтверждены доверенностью, составленной в простой письменной форме в присутствии уполномоченного должностного лица органа регистрации прав при приеме заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, при этом подлинность подписи заявителя удостоверяется таким должностным лицом.

5. Уполномоченные должностные лица органа регистрации прав при приеме документов вправе заверить согласие супруга на совершение сделки и доверенность на осуществление кадастрового учета и регистрации прав.

6. Не подлежат приему документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

7. До внесения в ЕГРН записи о праве или сведений об объекте недвижимости либо до принятия решения об отказе в проведении кадастрового учета и (или) регистрации прав заявитель вправе представить заявление о прекращении проведения кадастрового учета и (или) регистрации прав. Регистрация прав прекращается на основании совместного заявления сторон договора, при этом регистрация прав может быть прекращена на основании заявления одной из сторон договора в случае, если федеральным законом или договором допускается расторжение договора в одностороннем порядке.

8. По желанию заявителя при приеме в бумажной форме заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемых к нему документов такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа (электронного образа документа), при этом документы в бумажной форме возвращаются заявителю (за

исключением документов, оформленных в простой письменной форме, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах) с отметкой об их переводе в электронную форму. Электронные документы (электронные образы документа), созданные в соответствии с настоящей частью, заверяются усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица орган регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ в бумажной форме, представленный заявителем.

Статья 17. Порядок осуществления государственным регистратором прав государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и внесения записей в Единый государственный реестр недвижимости

1. При осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав государственный регистратор прав на основании представленных документов, сведений ЕГРН, сведений иных государственных информационных ресурсов обязан:

1) проверить полномочия лица, обратившегося с заявлением о кадастровом учете и (или) регистрации прав, а также полномочия лица, выполнившего кадастровые работы, нотариуса (работника нотариуса), если заявление о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются нотариусом (работником нотариуса) или лицом, выполнившим кадастровые работы;

2) проверить соответствие объекта, в отношении которого осуществляется кадастровый учет, объекту, описанному соответственно в межевом плане, техническом плане или акте обследования;

3) проверить соответствие заявленного права, ограничения

(обременения) права требования законодательства Российской Федерации к правам, ограничениям (обременениям), которые подлежат государственной регистрации;

4) проверить наличие документов, необходимых для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав;

5) проверить наличие у лица, указанного в заявлении в качестве правообладателя, права на заявленный объект недвижимости или полномочий по распоряжению таким объектом недвижимости;

6) проверить отсутствие записей в ЕГРН, препятствующих кадастровому учету и (или) регистрации прав, в том числе отсутствие противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

7) проверить, за исключением случаев, указанных в частях 9, 10, 12 настоящей статьи, соответствие требованиям действующего законодательства формы и содержания представленных документов;

8) проверить факт возникновения права на недвижимое имущество в силу федерального закона на основании документов, поступивших в орган регистрации прав;

9) проверить отсутствие сведений в ЕГРН о признании представленных документов, в том числе актов государственных органов или актов органов местного самоуправления о предоставлении недвижимого имущества, недействительными в судебном порядке;

10) проверить наличие компетенции органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на издание акта, если такой акт является основанием для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав;

11) проверить наличие полномочий лица на удостоверение представленных документов, за исключением случаев, установленных федеральным законом;

12) проверить соответствие созданных (создаваемых) объектов

недвижимости, при строительстве которых в соответствии с законодательством не требуется разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, разрешенному виду (видам) использования и иным требованиям градостроительных регламентов, установленных в отношении таких объектов и (или) земельных участков, на которых они созданы, и отраженных в сведениях ЕГРН или информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

13) внести записи об объекте недвижимости и (или) внести записи о праве и правообладателе в ЕГРН при отсутствии препятствий для регистрации такого права и кадастрового учета такого объекта недвижимости и оснований для приостановления или отказа, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

14) осуществить кадастровый учет, регистрацию права и (или) совершить специальную регистрационную надпись на документах, выражающих содержание сделок;

15) произвести иные действия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом.

2. В случае, если осуществляется кадастровый учет вновь образованного объекта недвижимости, в ЕГРН формируется запись о таком объекте недвижимости и присваивается кадастровый номер на основании сведений, содержащихся в межевом плане или техническом плане объекта недвижимости или иных документах, представляемых на кадастровый учет и (или) регистрацию прав вместо межевого плана или технического плана в установленных настоящим Федеральным законом случаях. Содержание такой записи определяется Порядком ведения ЕГРН.

3. Если регистрация права осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, государственный регистратор прав, осуществляя правовую экспертизу, проверяет полномочия лица (лиц), обратившегося за регистрацией права, полномочия нотариуса (помощника нотариуса), удостоверившего сделку, являющуюся основанием для регистрации права,

наличие арестов и иных запрещений на проведение регистрации права, если указанные аресты и запрещения возникли после совершения нотариального акта и не могли быть выявлены нотариусом до момента нотариального удостоверения.

Статья 18. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя

1. Запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в ЕГРН на основании заявления лица, право собственности которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее (далее в настоящей статье - предшествующий правообладатель).

2. Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости погашается на основании заявления предшествующего правообладателя, представленного в течение трех месяцев с момента ее внесения в ЕГРН на основании заявления данного лица.

3. Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости до истечения трех месяцев со дня ее внесения в ЕГРН погашается без заявления предшествующего правообладателя на основании решения государственного регистратора прав в случаях, если:

1) предшествующий правообладатель не оспорил данное право в суде (копия соответствующего судебного акта, свидетельствующего о принятии судом заявления к рассмотрению, в орган регистрации прав, в указанный срок не поступила из суда или не была представлена этим лицом);

2) в орган регистрации прав, поступил документ, подтверждающий, что

предшествующий правообладатель оспорил данное право в суде одновременно с внесением в ЕГРН записи, указывающей на наличие заявленного в судебном порядке права требования;

3) в орган регистрации прав, поступило или представлено решение суда, которое вступило в законную силу и согласно которому данное право прекращено или установлено право иного лица либо в прекращении данного права отказано (независимо от того, по требованию какого лица указанное решение принято судом);

4) осуществлены регистрация прекращения права соответствующий раздел ЕГРН на такой объект недвижимости прекратил свое существование, в том числе в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, образованием из него объектов недвижимости.

4. Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости также погашается без заявления предшествующего правообладателя на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи.

5. Заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости возвращается представившему его предшествующему правообладателю без рассмотрения в случаях, если:

1) запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости была погашена ранее на основании заявления указанного лица (независимо от срока, прошедшего с момента внесения и погашения такой записи, а также от наличия записи о государственной регистрации перехода данного права);

2) запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости была погашена на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении такой записи (независимо от срока, прошедшего с момента внесения и погашения такой записи, а также от наличия записи о регистрации перехода данного права);

3) указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости;

4) указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и ее погашения (независимо от того, было ли им оспорено зарегистрированное право в суде);

5) указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение или по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и погашения такой записи в связи с регистрацией права на этот объект недвижимости нового правообладателя на основании вступившего в законную силу решения суда об установлении права нового правообладателя;

6) указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение или по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и погашения такой записи в связи с поступлением решения суда, которое вступило в законную силу и согласно которому в прекращении данного права судом было отказано.

6. Орган регистрации прав обязан уведомить в письменной форме предшествующего правообладателя о возврате заявления без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия заявления.

7. Погашение записи в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости в связи с прекращением

существования объекта недвижимости и образованием из него объектов недвижимости, на которые зарегистрировано право (если данное право не было оспорено в судебном порядке), не является для предшествующего правообладателя такого объекта недвижимости, прекратившего существование, препятствием для подачи заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на образованные из него объекты недвижимости и внесения соответствующих записей в ЕГРН.

8. Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости при отсутствии иных причин, препятствующих регистрации прав на него, не является основанием для приостановления регистрации прав на него и отказа в ее проведении.

9. При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на такой объект недвижимости без его личного участия (далее в настоящей статье - заявление о невозможности регистрации) по заявлению о регистрации права, представленному иным лицом, в том числе представителем собственника, не являющимся его законным представителем, или второй стороной сделки, если настоящий Федеральный закон или другой федеральный закон допускает осуществление государственной регистрации права на основании заявления одной из сторон сделки, в ЕГРН вносится запись о заявлении о невозможности государственной регистрации.

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

1) решения государственного регистратора (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника;

2) заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной

регистрации;

3) вступившего в законную силу судебного акта.

11. Наличие указанной в части 9 настоящей статьи записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости. Орган регистрации прав обязан уведомить в письменной форме заявителя о возврате указанного заявления без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия такого заявления. Запись в ЕГРН о заявлении о невозможности регистрации не препятствует осуществлению регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права, если основанием для регистрации права по заявлению иного лица является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава - исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», и в иных случаях, установленных другим федеральным законом.

Статья 19. Удостоверение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. Регистрация возникновения или прекращения права на объект недвижимости, кадастровый учет объекта недвижимости удостоверяются выпиской из ЕГРН, а в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, также специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки.

2. Форма, состав сведений выписки из ЕГРН, указанной в части 1 настоящей статьи, порядок ее направления правообладателю недвижимого имущества, форма и содержание специальной регистрационной надписи

устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 20. Приостановление осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. Регистрация прав и (или) кадастровый учет могут быть приостановлены государственным регистратором прав на срок не более чем двенадцать рабочих дней при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, в том числе компетенции удостоверявших их лиц. Государственный регистратор прав обязан принять меры к проведению проверки подлинности указанных документов и компетенции удостоверявших их лиц в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. Подлинность актов органов государственной власти, органов местного самоуправления устанавливается в порядке межведомственного информационного взаимодействия органа регистрации прав с органом, издавшим такой акт, а подлинность нотариальных актов - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата. Проверка подлинности указанных актов проводится в течение одного рабочего дня в пределах срока осуществления кадастрового учета и (или) регистрации права.

3. Регистрация прав и (или) кадастровый учет приостанавливаются государственным регистратором на срок не более чем тридцать рабочих дней в случае:

1) несоответствия местоположения объекта недвижимости сведениям ЕГРН;

2) одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границы

такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом;

3) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

4) в иных случаях, установленных настоящим Федеральным законом.

4. Орган регистрации прав принимает решение о приостановлении кадастрового учета земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

5. Для подтверждения наличия кадастровой ошибки государственный регистратор прав направляет уведомление лицу, выполнившему кадастровые работы в отношении заявленного к постановке на кадастровый учет объекта недвижимости.

6. В случае, если осуществление регистрации прав и (или) кадастрового учета было приостановлено в соответствии с частью 1 настоящей статьи, после подтверждения подлинности представленных на их осуществление документов и при отсутствии иных установленных настоящим Федеральным законом оснований для отказа в их осуществлении, регистрация прав и (или) кадастровый учет осуществляются в пределах срока осуществления кадастрового учета и (или) регистрации права.

7. Регистрация прав и (или) кадастровый учет могут быть приостановлены на основании судебного акта на срок, установленный судом.

8. Приостановление осуществления регистрации прав и (или)

кадастрового учета подтверждается внесением отметки о таком приостановлении в ЕГРН.

9. Государственный регистратор прав обязан в день принятия решения о приостановлении регистрации прав и (или) кадастрового учета уведомить заявителя (заявителей) о таком приостановлении и об основаниях приостановления в порядке и способами, установленными органом нормативно-правового регулирования.

10. Приостановление регистрации прав и (или) кадастрового учета может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд.

Статья 21. Отказ в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества

1. В осуществлении регистрации прав и (или) кадастрового учета может быть отказано в случаях, если при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав выявлено, что:

1) с заявлением о регистрации прав и (или) кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

2) объект, указанный в заявлении, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации к объектам недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации;

3) право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

4) не представлены документы, необходимые для осуществления регистрации прав и (или) кадастрового учета с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, в том числе истек срок приостановления осуществления регистрации прав и (или) кадастрового

учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о таком приостановлении;

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

6) имеющиеся в ЕГРН записи препятствуют осуществлению регистрации прав и (или) кадастрового учета, в том числе имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

7) форма и (или) содержание документа, выражающего содержание сделки, являющейся основанием возникновения регистрируемого права, не соответствует требованиям действующего законодательства;

8) документ, выражающий содержание сделки, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющийся основанием для регистрации права, признан недействительным в судебном порядке;

9) представленные в порядке межведомственного информационного взаимодействия документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

10) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления в качестве основания регистрации прав и (или) кадастрового учета издан вне пределов компетенции его издавшего органа;

11) представленные документы удостоверены неправомочными лицами;

12) объект недвижимости, права на который заявлены к кадастровому учету и (или) регистрации прав, не соответствует объекту, описанному в межевом плане, техническом плане или акте обследования;

13) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве которого в соответствии с законодательством не требуется разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует

разрешенному виду (видам) использования и (или) иным градостроительным регламентам, установленным в отношении такого объекта и (или) земельного участка, на котором он создан, и отраженным в сведениях ЕГРН или информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

2. Государственный регистратор прав обязан в день принятия решения об отказе в регистрации прав и (или) кадастровом учете уведомить заявителя (заявителей) о таком отказе в порядке и способами, установленными органом нормативно-правового регулирования.

3. При отказе в регистрации прав и (или) кадастровом учете плата за их совершение, не возвращается.

4. Отказ в регистрации прав и (или) кадастровом учете может быть обжалован заинтересованным лицом в суд.

Статья 22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникших в силу федерального закона

1. Регистрация прав, возникших в силу федерального закона, проводится без заявления правообладателя на основании документов, подтверждающих факт возникновения такого права, поступивших в орган регистрации прав, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, от органов государственной власти, нотариусов и иных лиц, в случаях установленных законодательством Российской Федерации, при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, права на который подлежат регистрации, с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателю (правообладателям) объекта недвижимости направляется органом регистрации прав в срок не более пяти рабочих дней со дня проведения регистрации прав в порядке и способами, установленными органом нормативно-правового регулирования.

2. Регистрация прав в порядке наследования осуществляется на следующий день после выдачи свидетельства о праве на наследство первому

наследнику нотариусом, который направляет в орган регистрации прав свидетельство о праве на наследство, в котором должны содержаться сведения о наследниках и о правах на недвижимое имущество, подлежащих регистрации. В срок один рабочий день со дня обращения органа регистрации прав нотариальная палата, нотариусы предоставляют предусмотренные федеральным законом иные сведения, необходимые для регистрации прав. Перечень сведений и порядок их предоставления нотариальной палатой, нотариусами в орган регистрации прав устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 23. Порядок осуществления межведомственного информационного взаимодействия при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведении Единого государственного реестра недвижимости

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с настоящей статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в ЕГРН в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;

7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;

8) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

9) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

2. Органы охраны объектов культурного наследия в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия соответствующих решений обязаны направлять в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений:

1) о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр;

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

4) об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, орган, осуществляющий ведение государственного адресного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах, адресах объектов адресации направляют в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения

соответствующих сведений в ЕГРН.

4. Перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган регистрации прав в случаях, установленных частями 1 - 3 настоящей статьи, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации (далее - порядок информационного взаимодействия).

5. Обязательным приложением к документам, направляемым в орган регистрации прав, в соответствии с пунктами 2 - 5 части 1 настоящей статьи является карта (план) объекта землеустройства, подготовленная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве».

6. Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы в соответствии с настоящей статьей в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений, указанных в части 1 настоящей статьи, а в случае, если в соответствии с частью 5 настоящей статьи требуется карта (план) объекта землеустройства, в течение шести месяцев с даты принятия указанных в части 1 настоящей статьи решений. При этом карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

7. В случае, если указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН. Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает содержащие указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного

самоуправления.

Статья 24. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества

1. Особенности регистрации отдельных видов прав и кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Глава 4. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 25. Порядок исправления ошибок в Едином государственном реестре недвижимости

1. Технические ошибки в записях ЕГРН, допущенные органом регистрации прав при ведении ЕГРН и совершении учетно-регистрационных действий, исправляются по решению государственного регистратора прав в течении трех рабочих дней со дня обнаружения органом регистрации прав такой ошибки или представления в орган регистрации прав заявления любого заинтересованного лица о такой ошибке по форме и в порядке, установленных органом нормативно-правового регулирования, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Исправление указанных технических ошибок осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой переименование, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

2. Воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане или акте обследования (далее также - реестровая ошибка), возникшая вследствие ошибок, допущенных лицом, выполнившим кадастровые работы, подлежит устранению государственным регистратором

прав в течение пяти 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 указанных реестровых ошибок осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости

3. Уведомления об исправлении указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи ошибок направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН по форме и в порядке, установленных органом нормативно-правового регулирования.

4. В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки или реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи ЕГРН, такое исправление производится по решению суда. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе орган регистрации прав, вправе принять решение об исправлении такой технической ошибки или такой реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 26. Порядок предоставления сведений Единого государственного реестра недвижимости

1. Сведения ЕГРН предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц в порядке, способами и виде, определенном органом нормативно-правового регулирования, если доступ к таким сведениям не

ограничен федеральным законом или иное не установлено настоящим Федеральным законом.

2. Сведения ЕГРН предоставляются в срок не более пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав, МФЦ соответствующего запроса.

3. В случае, если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в ЕГРН отсутствуют запрашиваемые сведения, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав, МФЦ соответствующего запроса направляет обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений.

4. Сведения ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только:

- 1) самим правообладателям или их законным представителям;
- 2) физическим и юридическим лицам, имеющим доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- 3) залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог;
- 4) руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководителям, заместителям руководителей их территориальных органов, руководителям, заместителям руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководителям, заместителям руководителей органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий данных органов в установленной сфере

деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг;

5) руководителям или заместителям руководителей многофункциональных центров на основании межведомственных запросов в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

6) судам, правоохрнительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, а также органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

7) лицам, имеющим право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону;

8) арбитражному управляющему в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

9) Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации.

5. По запросу нотариуса предоставляются сведения:

1) о правах наследодателя на объекты недвижимого имущества, обобщенные сведения о правах наследодателя на имеющиеся у него объекты недвижимости в связи с открытием наследства;

2) о правах на объекты недвижимого имущества в связи с истребованием сведений и документов, необходимых для совершения нотариального действия, в том числе сведения о правах залогодержателя на предмет ипотеки и (или) сведения о содержании правоустанавливающих документов в связи с проверкой нотариусом условий совершения исполнительной надписи.

6. Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте

недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы. Такая информация направляется правообладателю в срок не более чем три рабочих дня со дня запроса такой информации.

7. Орган регистрации прав по запросу любого лица имеет право предоставлять обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию, полученную на основе сведений ЕГРН, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей объектов недвижимости.

Статья 27. Плата за предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости

1. Сведения ЕГРН предоставляются бесплатно по запросам:

1) правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным и гражданским делам;

2) федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

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

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

5) арбитражного управляющего в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

6) МФЦ на основании межведомственных запросов в целях предоставления государственных или муниципальных услуг.

2. Сведения ЕГРН и иная информация по запросам лиц, не указанных в части 1 настоящей статьи, предоставляются за плату. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-

правового регулирования.

Глава 6. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ

Статья 28. Статус государственного регистратора прав

1. Государственный регистратор прав является должностным лицом органа регистрации прав, наделенным государственными полномочиями по осуществлению регистрации прав и кадастрового учета.

2. На должность государственных регистраторов прав назначаются граждане Российской Федерации, не моложе 30 и не старше 65 лет, сдавшие квалификационный экзамен и имеющие: либо высшее профессиональное образование в области юриспруденции и опыт работы по юридической специальности не менее чем пять лет или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее чем три года; либо высшее профессиональное образование в иной области и опыт работы в органах регистрации прав не менее чем пять лет.

3. На должность государственного регистратора прав не могут назначаться граждане:

1) привлекавшиеся к уголовной ответственности либо освобожденные от этой должности решением суда;

2) неоднократно в течение одного года привлекавшиеся к административной или дисциплинарной ответственности в связи с осуществлением деятельности по государственной регистрации прав;

3) состоящие на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере в связи с лечением от наркомании, токсикомании, алкоголизма, хронических и затяжных психических расстройств.

4. Порядок назначения на должность государственных регистраторов прав, порядок сдачи квалификационного экзамена определяются органом нормативно-правового регулирования.

5. Орган регистрации прав ведет реестр государственных

регистраторов прав, порядок ведения и состав сведений которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 29. Права и обязанности государственного регистратора прав

1. Государственный регистратор прав имеет права и несет обязанности по осуществлению регистрации прав и кадастровому учету в объеме полномочий, установленных федеральным законом.

2. Полномочия государственного регистратора прав устанавливаются на весь период его назначения на должность и могут быть изменены только в порядке и по основаниям, установленным настоящим Федеральным законом.

3. Государственный регистратор прав имеет право:

1) получать сведения и информацию из государственных информационных ресурсов, необходимые для совершения учетно-регистрационных действий;

2) истребовать от органов государственной власти, органов местного самоуправления, нотариусов документы и сведения, необходимые для совершения учетно-регистрационных действий.

4. Государственный регистратор прав обязан:

1) проводить правовую экспертизу правоустанавливающих и иных документов в случаях и объеме, установленном настоящим Федеральным законом;

2) вносить сведения в ЕГРН и изменения в них в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Статья 30. Государственные гарантии государственным регистраторам прав

1. Не допускается вмешательство в деятельность государственных регистраторов прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом. Лица, оказывающие воздействие на

государственного регистратора прав при совершении им учетно-регистрационных действий, несут ответственность, установленную федеральным законом.

2. Государственный регистратор прав назначается на должность впервые на срок не превышающий трех лет (первичное назначение). Повторное назначение на должность государственного регистратора прав допускается на срок не менее пяти лет с учетом требований настоящего Федерального закона.

3. Государственный регистратор прав имеет преимущественное право на повторное назначение на должность с учетом соблюдения требований настоящего Федерального закона.

4. Полномочия государственного регистратора прав прекращаются по его заявлению, с истечением срока его назначения, по достижении предельно допустимого возраста и других обстоятельств, установленных настоящим Федеральным законом, по решению суда, в связи со смертью.

5. Заработная плата государственного регистратора прав состоит из должностного оклада и доплаты к должностному окладу за особые условия труда и выслугу лет. Порядок и сроки доплаты к должностному окладу государственного регистратора прав устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Глава 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 31. Ответственность федерального государственного бюджетного учреждения, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, государственный кадастровый учет

недвижимого имущества и ведение Единого государственного реестра недвижимости

1. Орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, порядком ведения ЕГРН, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за:

1) несоответствие осуществления учетно-регистрационных действий требованиям настоящего Федерального закона, порядка ведения ЕГРН, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих осуществление регистрации прав и кадастрового учета;

2) утрату или искажение сведений ЕГРН;

3) полноту и достоверность предоставляемых сведений ЕГРН;

4) незаконный отказ в совершении учетно-регистрационного действия, установленный решением суда, вступившим в законную силу;

5) уклонение от совершения учетно-регистрационных действий, в том числе необоснованное возвращение заявителю без рассмотрения предоставленных для регистрации прав и кадастрового учета документов;

6) невнесение или несвоевременное внесение в ЕГРН сведений о правах на объекты недвижимости, правообладателях и об объектах недвижимости, поступивших в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

7) внесение в ЕГРН сведений, содержащих технические ошибки, повлекших нарушение прав и законных интересов правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в ЕГРН;

8) несоответствие сведений публичных кадастровых карт сведениям ЕГРН;

9) необоснованный отказ в предоставлении сведений ЕГРН.

2. Убытки, причиненные лицу ненадлежащим исполнением органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет имеющихся в распоряжении

органа регистрации прав денежных средств. При недостаточности денежных средств органа регистрации прав убытки возмещаются за счет казны Российской Федерации.

3. В случаях, указанных в части 4 настоящей статьи, орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные соответствующим лицам.

4. Нотариус обязан возместить участнику сделки с объектом недвижимого имущества, удостоверенной в нотариальной форме или совершенной на основании нотариального акта, убытки, причиненные такому лицу в результате регистрации права на основании незаконного нотариального акта и (или) нотариально удостоверенной сделки, признанной судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

5. Для предъявления лицом, указанным в части 4 настоящей статьи, к нотариусу иска о возмещении убытков не требуется признание в судебном порядке соответствующего нотариального акта незаконным. В этом случае суд оценивает законность соответствующего нотариального акта при рассмотрении иска о возмещении убытков.

6. Орган регистрации прав, возместивший лицу убытки, имеет право обратного требования (регресса) в размере возмещенных убытков и других расходов такого органа в связи с возмещением убытков к:

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

2) лицу, выполнившему кадастровые работы, если такие убытки возникли в результате кадастровой ошибки и предоставления таким лицом недостоверных данных и документов для внесения записи об объекте недвижимости в ЕГРН. Такое требование не может быть обращено к юридическому или физическому лицу, заключившему договор на проведение

кадастровых работ с лицом, выполнившим кадастровые работы;

3) иному физическому или юридическому лицу, незаконные действия которого привели к возникновению таких убытков.

Статья 32. Ответственность государственного регистратора прав

1. Государственный регистратор прав несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в ЕГРН, за исключением сведений внесенных в ЕГРН из других государственных информационных ресурсов.

2. Государственный регистратор прав несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за несоблюдение требований настоящего Федерального закона при совершении учетно-регистрационных действий.

3. Государственный регистратор прав обязан возместить убытки, причиненные органу регистрации прав своими незаконными действиями. В случае умышленного причинения вреда органу регистрации прав убытки подлежат возмещению в полном объеме.

Статья 33. Компенсация за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости

1. При надлежащем исполнении органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, порядком ведения ЕГРН, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими осуществление регистрации прав и кадастрового учета, в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, физическое лицо вправе требовать от органа регистрации прав выплаты компенсации за утрату права собственности, зарегистрированного в ЕГРН (далее в настоящей статье – компенсация за утрату права), если иное не установлено в части 3 настоящей статьи.

2. Право требовать от органа регистрации прав выплаты компенсации за утрату права на жилое помещение и (или) земельный участок, на котором

расположен жилой дом (часть жилого дома) или который предназначен для строительства жилого дома (части жилого дома), которые были приобретены на основании возмездной сделки, факта создания жилого помещения, акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, имеют:

1) лицо, право собственности которого было ранее зарегистрировано в ЕГРН и который не вправе истребовать в судебном порядке такое имущество у добросовестного приобретателя, право собственности которого на такое имущество зарегистрировано в ЕГРН;

2) добросовестный приобретатель такого имущества, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН, и у которого в судебном порядке истребовано такое имущество;

3) лицо, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН на основании не удостоверенной нотариально возмездной сделки и утрачено в связи с признанием судом такой сделки недействительной, применением последствий недействительности ничтожной сделки при отсутствии противоправного умысла у обеих сторон сделки;

4) лицо, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН и утрачено в связи с признанием судом акта органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным.

3. Физическое лицо, утратившее в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, право собственности на недвижимое имущество, не имеет права требовать от органа регистрации прав компенсации за утрату такого права в случае, если убытки такого лица, возникшие в результате такой утраты права собственности на недвижимое имущество, были возмещены иным лицом.

4. Компенсация за утрату права собственности в случаях, установленных частью 2 настоящей статьи, определяется судом в денежной форме.

5. Размер компенсации за утрату права собственности определяется судом, исходя из размера нанесенного заявителю в результате утраты такого права на недвижимое имущество ущерба, но не более 10 миллионов рублей.

6. Судебное решение о присуждении компенсации за утрату права исполняется:

1) за счет средств гарантийного фонда, созданного в соответствии с частью 3 статьи 15 настоящего Федерального закона;

2) при недостаточности средств гарантийного фонда - за счет иных имеющихся в распоряжении органа регистрации прав денежных средств;

3) при недостаточности денежных средств гарантийного фонда и иных имеющихся в распоряжении органа регистрации прав денежных средств - за счет казны Российской Федерации.

7. Орган регистрации прав, выплативший компенсацию за утрату права, имеет право обратного требования (регресса) в размере выплаченной компенсации и других расходов такого органа в связи с выплатой компенсации к лицу, незаконные действия которого привели к утрате такого права.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 34. Признание ранее возникших прав и прав, возникающих в силу закона

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН. Регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

2. Права на недвижимое имущество, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе), признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН. Регистрация в

ЕГРН таких прав проводится по заявлению правообладателей, по решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения такого права, кроме случаев, установленных федеральными законами.

3. Регистрация в ЕГРН права на объект недвижимости, указанный в частях 1 и 2 настоящей статьи, проводится при регистрации перехода данного права, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

4. Физические и юридические лица, права которых возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», вправе в срок до 1 января 2018 года обратиться с заявлением о регистрации таких прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке, без платы за регистрацию таких прав.

Статья 35. О введении в действие настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вводится в действие на всей территории Российской Федерации через одиннадцать месяцев после его официального опубликования.

2. Предложить Президенту Российской Федерации в трехмесячный срок привести в соответствие с настоящим Федеральным законом изданные им правовые акты.

3. Поручить Правительству Российской Федерации в шестимесячный срок обеспечить приведение в соответствие с настоящим Федеральным законом изданных им и находящихся в его ведении федеральными органами исполнительной власти нормативных правовых актов, а также принятие нормативных правовых актов, обеспечивающих реализацию настоящего Федерального закона.

4. До приведения законов и иных нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом действующие на территории Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

5. Настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. По правоотношениям, возникшим до введения настоящего Федерального закона в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

6. Впредь до вступления в силу нормативных правовых актов, устанавливающих в соответствии с настоящим Федеральным законом взимание платы за регистрацию прав, за регистрацию прав взимается государственная пошлина, установленная Налоговым кодексом Российской Федерации.

7. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями ЕГРН.

Президент
Российской Федерации



Пояснительная записка к проекту федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Проект федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее также – проект нового закона о регистрации) разработан во исполнение плана мероприятий по подготовке проектов нормативных правовых актов, утвержденных Концепцией создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (далее – Концепция), одобренной Правительством Российской Федерации 11 июня 2009 г. (протокол № 18, раздел III) и утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2009 г. № 534 (далее – Приказ), а также Плана мероприятий («Дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (далее – План мероприятий).

В качестве основных предпосылок создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (далее – единая система регистрации прав) можно рассматривать уже сложившийся положительный многолетний опыт функционирования систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также современную международную практику развития предоставления услуг в этих сферах, которая свидетельствует о перспективности институционального объединения рассматриваемых систем и внедрения новых информационных технологий, снижающих издержки пользователей и государства при оказании соответствующих услуг.

Основные новеллы, предусмотренные разработанным проектом нового закона о регистрации, заключаются в следующем:

- введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости (исключение необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете объекта недвижимости для последующей государственной регистрации права), а также ведение Единого государственного реестра недвижимости исключительно в электронной форме. Создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости позволит снизить риски операций на рынке недвижимости, свести к минимуму бумажный документооборот и осуществить перевод услуг преимущественно в электронный вид при условии сохранения комфортных условий оказания услуг заявителям;
- предусмотрена государственная регистрация прав, возникающих в силу закона, без заявления правообладателя или право приобретателя на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия от иных органов и нотариусов;
- уточнены пределы правовой экспертизы при государственной регистрации прав (в том числе при нотариальном удостоверении сделок);
- распределена ответственность за действия (бездействия) органов и лиц при государственной регистрации прав, в том числе ответственность органа по государственной регистрации прав, государственных регистраторов прав, нотариусов, лиц, выполнивших кадастровые работы, приведшие к возникновению убытков у граждан и юридических лиц;
- уточнены виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав, в том числе определены случаи, когда такая ответственность наступает независимо от вины должностных лиц такого органа;
- установлены основания выплаты органом по государственной регистрации прав, а при недостаточности его средств – государством,

компенсации за утрату физическими лицами права собственности на жилое помещение и (или) земельный участок, на котором расположен жилой дом или который предназначен для строительства жилых домов;

- государственная пошлина, взимаемая за совершение юридически значимых действий, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации (часть вторая), заменена на плату за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

- сокращены сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, согласно законопроекту, должно стать федеральное государственное бюджетное учреждение с сетью филиалов, расположенных в регистрационных округах. Финансовое обеспечение деятельности указанного органа предлагается осуществлять за счет средств федерального бюджета на выполнение государственного задания; платы за государственную регистрацию прав; платы в целях формирования гарантийного фонда; платы за предоставление информации из Государственного реестра недвижимости, а также доходов от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с положениями устава такого учреждения. Вопрос финансового обеспечения деятельности органа по государственной регистрации прав подробно отражен в финансово-экономическом обосновании проекта нового закона о регистрации.

Решение вопросов ответственности и гарантий при государственной регистрации прав является ключевым вопросом дальнейшего развития системы государственной регистрации прав и требует совершенствования законодательства. Повышение такой ответственности и гарантий необходимы как для повышения эффективности оборота недвижимости, так

и для усиления защиты прав граждан на жилые помещения в целях снижения риска утраты жилища.

Частью 9 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена норма об ответственности органа по государственной регистрации прав за недостоверную регистрацию только при наличии вины указанного органа, предполагая, что в остальных случаях потерпевшее лицо может обращать свои требования к тому лицу или органу, по чьей вине осуществлена такая недостоверная регистрация. Статьей 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлены основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Однако, не смотря на то, что данная статья действует с 2004 года такая система так и не начала работать в полной мере.

Законопроектом предлагается установить более системную регламентацию ответственности, порядка и условий возмещения убытков при государственной регистрации прав, в том числе уточнить виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав, а также усилить защиту зарегистрированных прав граждан на жилые помещения и земельные участки под жилыми домами.

Принятие законопроекта позволит повысить эффективность функционирования государственной регистрационной системы, уровень гарантий прав при проведении государственной регистрации, что будет способствовать снижению рисков инвестирования в объекты недвижимости, ускорению экономического оборота недвижимости, снятию социальных проблем, связанных с утратой гражданами прав на жилые помещения.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

В случае принятия проекта федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» потребуется признания утратившими силу следующих федеральных законов:

1) Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594);

2) Федеральный закон от 5 марта 2001 года № 20-ФЗ «О внесении изменения в статью 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 11, ст. 997);

3) Федеральный закон от 12 апреля 2001 года № 36-ФЗ «О внесении дополнений в статьи 7 и 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 16, ст. 1533);

4) Федеральный закон от 9 июня 2003 года № 69-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 24, ст. 2244);

5) Федеральный закон от 11 мая 2004 года № 39-ФЗ «О внесении изменений в статьи 8, 18 и 27 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2004, № 30, ст. 3081);

6) статью 93 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в

Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 35, ст. 3607);

7) статью 13 Федерального закона от 2 ноября 2004 года № 127-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 45, ст. 4377);

8) статью 17 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 15);

9) Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 196-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 22);

10) статью 24 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 40);

11) статью 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 43);

12) Федеральный закон от 5 декабря 2005 года № 153-ФЗ «О внесении изменений в статью 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 50, ст. 5244);

13) статью 2 Федерального закона от 31 декабря 2005 года № 206-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 1, ст. 17);

14) статью 3 Федерального закона от 17 апреля 2006 года № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 17 (1 ч.), ст. 1782);

15) статью 10 Федерального закона от 3 июня 2006 года № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 23, ст. 2380);

16) статью 3 Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 27, ст. 2881);

17) статью 2 Федерального закона от 18 июля 2006 года № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 30, ст. 3287);

18) статью 17 Федерального закона от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2006, № 52 (1 ч.), ст. 5498);

19) Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017);

20) статью 8 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4845);

21) статью 48 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2007, № 46, ст. 5553);

22) статью 1 Федерального закона от 23 ноября 2007 года № 268-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2007, № 48 (2 ч.), ст. 5812);

23) статью 2 Федерального закона от 13 мая 2008 года № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2008, № 20, ст. 2251);

24) статью 2 Федерального закона от 30 июня 2008 года № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 27, ст. 3126);

25) статью 2 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30 (ч. 1), ст. 3597);

26) статью 47 Федерального закона от 23 июля 2008 года № 160-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием осуществления полномочий Правительства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, 3 30 (ч. 2), ст. 3616);

27) статью 2 Федерального закона от 22 декабря 2008 года № 264-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52 (ч. 1), ст. 6219);

28) статью 4 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2009, № 1, ст. 14);

29) статью 13 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30 (ч. 1), ст. 3597);

30) статью 127 Федерального закона от 23 июля 2008 года № 160-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием осуществления полномочий Правительства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30 (ч. 2), ст. 3616);

31) статью 7 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 311-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 1, ст. 19);

32) статью 52 Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 29, ст. 3582);

33) статью 7 Федерального закона от 27 декабря 2009 года № 343-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 52 (1 ч.), ст. 6419);

34) статьи 15 и 28 Федерального закона от 8 мая 2009 года № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран -участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2009, № 19, ст. 2283);

35) статью 1 Федерального закона от 17 июля 2009 года № 174-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 29, ст. 3611);

36) Федеральный закон от 21 декабря 2009 года № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 52 (1 ч.), ст. 6410);

37) статью 2 Федерального закона от 27 декабря 2009 года № 343-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 52 (1 ч.), ст. 6419);

38) статью 3 Федерального закона от 7 апреля 2010 года № 60-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 15, ст. 1756);

39) статью 1 Федерального закона от 17 июня 2010 года № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 25, ст. 3070);

40) статью 1 Федерального закона от 30 ноября 2010 года № 328-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 49, ст. 6424);

41) статью 2 Федерального закона от 29 декабря 2010 года № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 1, ст. 47);

42) статью 3 Федерального закона от 20 марта 2011 года № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 13, ст. 1688);

43) Федеральный закон от 4 июня 2011 года № 129-ФЗ «О внесении изменений статьи 7 и 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 23, ст. 3269);

44) статьи 21 и 57 Федерального закона от 1 июля 2011 года № 169-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 27, ст. 3880);

45) статью 2 Федерального закона от 18 июля 2011 года № 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 13 и 14 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4562);

46) статью 10 Федерального закона от 18 июля 2011 года № 215-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4563;

47) статьи 18 и 30 Федерального закона от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4594);

48) статью 7 Федерального закона от 21 июля 2011 года № 257-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4605;

49) статью 10 Федерального закона от 21 ноября 2011 года № 329-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области противодействия коррупции» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 48, ст. 6730);

50) статью 6 Федеральный закон от 30 ноября 2011 года № 346-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 49 (ч. 1), ст. 7024);

51) статью 5 Федерального закона от 3 декабря 2011 года № 378-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с введением института Уполномоченного при Президенте Российской Федерации»

Федерации по правам ребенка» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 49 (ч. 5), ст. 7056);

52) статьи 4 и 18 Федерального закона от 3 декабря 2011 года № 383-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 49 (ч. 5), ст. 7061);

53) статью 4 Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (Собрание законодательства Российской Федерации», 2011, № 50, ст. 7347);

54) статьи 4 и 7 Федерального закона от 8 декабря 2011 года № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 50, ст. 7365);

55) статью 2 Федерального закона от 12 декабря 2011 года № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 51, ст. 7448);

56) статью 4 Федерального закона от 7 декабря 2011 года № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 50, ст. 7359);

57) статью 6 Федерального закона от 29 декабря 2010 года № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 1, ст. 47);

58) статью 3 Федерального закона от 29 июня 2012 года № 96-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 27, ст. 3587);

59) статью 9 Федеральный закон от 28 июля 2012 года № 133-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна» (Собрание законодательства РФ), 2012, № 31, ст. 4322).

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "М. Воронин", is located at the bottom center of the page.

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Принятие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» потребует принятия нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и Минэкономразвития России.

Срок подготовки - в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.



Финансово-экономическое обоснование проекта федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Финансирование системы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется за счет средств федерального бюджета и внебюджетных источников.

В государственной программе Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» на 2014-2020 годы, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2013 г. № 2492-р, предусмотрено финансирование за счет средств федерального бюджета текущей деятельности Росреестра и его подведомственных учреждений по оказанию государственных услуг.

Так, объемы финансирования за счет средств федерального бюджета текущей деятельности Росреестра и его подведомственных учреждений по оказанию государственных услуг составляют соответственно: в 2014 году - 38 602,2 млн. рублей, 2015 году - 37 237,7 млн. рублей, 2016 году - 37 215,1 млн. рублей, 2017 году - 39 029,6 млн. рублей, 2018 году - 40 589,3 млн. рублей, 2019 году - 42 164,7 млн. рублей и 2020 году - 43 717,5 млн. рублей.

В федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 (далее - Программа), предусмотрено финансирование за счет средств федерального бюджета на 2014-2019 годы для развития единой учетно-регистрационной системы в целом 52 103,31 млн. рублей, в том числе: 2014 год - 2 000,0 млн. рублей, 2015 год, - 2 500 млн. рублей, 2016 год - 3 500 млн. рублей, 2017 год - 15 552,45 млн. рублей, 2018 год - 15 438,84 млн. рублей и 2019 год - 13 112,02 млн. рублей.

Введение единой учетно-регистрационной процедуры предусмотрено планом мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (далее - Дорожная карта).

В целях введения единой учетно-регистрационной процедуры и оптимизации организационно-правовой формы системы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество Законопроектом предусмотрено:

1) передать функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество федеральному государственному бюджетному учреждению (далее – Учреждение, в настоящее время - ФГБУ «ФКП Росреестра»), осуществляющему в настоящее время функции по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и предоставлению сведений из государственного кадастра недвижимости;

2) передать функции по предоставлению сведений из ЕГРН Учреждению;

3) ввести плату за государственную регистрацию прав с одновременной отменой государственной пошлины и сокращением объема финансирования системы регистрации прав на недвижимое имущество в размере выпадающих доходов федерального бюджета;

4) ввести плату за кадастровый учет недвижимого имущества;

5) создать гарантийный фонд, предназначенный для выплаты ущерба, причиненного действиями (бездействиями) органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, а также компенсации при утрате прав на недвижимое имущество.

Передача функций по государственной регистрации прав в Учреждение невозможна без замены государственной пошлины за государственную регистрацию прав и за совершение прочих юридически значимых действий при государственной регистрации на плату за государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и за иные действия органа по государственной регистрации прав. Указанная плата должна поступать в Учреждение.

В настоящее время государственная пошлина за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий уплачивается в соответствии со статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая). Так, за 2012 год в федеральный бюджет поступило 29,55 млрд. рублей и за 9 месяцев 2013 года – 18,05 млрд. рублей.

При этом Законопроектом предлагается принятие нормативного правового акта, устанавливающего размеры платы за государственную регистрацию прав в соответствии с установленными в действующей редакции Налогового кодекса Российской Федерации размерами государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий при государственной регистрации. Данное соответствие означает, что объем платежей физических и юридических лиц не изменится.

Объем государственной пошлины за государственную регистрацию прав, выпадающий из федерального бюджета, будет компенсироваться уменьшением расходов, предусмотренных на текущее финансирование Росреестра по оказанию государственных услуг (в среднем в пределах 30 млрд. рублей).

Введение платы за государственную регистрацию прав с одновременной отменой государственной пошлины потребует соответствующих изменений в Налоговый и Бюджетный кодексы Российской Федерации.

В настоящее время государственный кадастровый учет осуществляется бесплатно. Однако за внесение на основании заявления правообладателя изменений характеристик объектов недвижимости в записи Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) взимается пошлина.

Наличие объединенной учетно-регистрационной процедуры приведет к тому, что кадастровый учет без государственной регистрации прав будет востребован только в определенном числе случаев. В первую очередь, это внесение изменений характеристик объектов недвижимости, например уточнение местоположения

границ и площади земельных участков. Также это случаи кадастрового учета бесхозяйных объектов недвижимости, по которым в настоящее время вместо государственной регистрации права проводится учет в ЕГРП в качестве бесхозяйной вещи без взимания государственной пошлины.

Внесение сведений об объекте недвижимости в ЕГРН или изменение его характеристик в этом государственном информационном ресурсе без государственной регистрации права потребует осуществления Учреждением соответствующих процедур и несение определенных затрат, что необходимо компенсировать введением платы.

Размеры указанной платы предлагается оставить на уровне пошлины за внесение изменений в записи ЕГРП, что не приведет к увеличению финансовых затрат правообладателей.

Для обеспечения выплаты ущерба, причиненного действиями (бездействиями) органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, а также компенсации при утрате прав на недвижимое имущество физическим лицам на основании судебных решений необходимо создание гарантийного фонда. Гарантийный фонд предлагается формировать за счет взимания платы с физических лиц, обращающихся за государственной регистрацией права собственности на недвижимость в жилищной сфере, которая приобретена на основании возмездной сделки, факта создания жилого помещения, акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка.

Внесение указанной платы необходимо сделать обязательным при осуществлении государственной регистрации прав собственности на такие объекты недвижимости в жилищной сфере физическими лицами. Размер платы в целях формирования гарантийного фонда и порядок ее взимания предлагается установить Правительством Российской Федерации.

При недостаточности средств гарантийного фонда компенсации гражданам целесообразно выплачивать за счет иных имеющихся в распоряжении органа по

государственной регистрации прав денежных средств, а при их недостаточности - за счет казны Российской Федерации.

Данные предложения потребуют соответствующих изменений действующего законодательства. Так, потребуется внесение исключения в пункт 2 статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым собственник имущества бюджетного учреждения не несет ответственности по обязательствам бюджетного учреждения.

Указанные преобразования обеспечат решение следующих задач, направленных на повышение качества оказания государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество:

- 1) повышение уровня заработной платы государственных регистраторов;
- 2) увеличение объемов финансирования, необходимых для развития системы кадастрового учета и регистрации прав;
- 3) объединение кадастрового учета и регистрации прав в единую процедуру в рамках одной организации;
- 4) создание финансовых механизмов гарантий прав при проведении государственной регистрации.

В результате реализации предлагаемых мер повысится эффективность функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также уровень гарантий прав при проведении государственной регистрации, что будет способствовать снижению рисков инвестирования в объекты недвижимости, ускорению экономического оборота недвижимости, снятию социальных проблем, связанных с утратой гражданами прав на жилые помещения.

