



Внесение сведений о ранее учтенных объектах НЕДВИЖИМОСТИ

Нуприенкова А.В.
Красногорск, 2017 г.

Нормативное регулирование

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статья 69 (части 4 -9)
- **Технический учет или государственный учет объектов недвижимости**, в том числе осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", **признается юридически действительным**, и такие **объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества**.
- При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический **учет, которых не осуществлен**, но **права на которые зарегистрированы** в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", **также считаются ранее учтенными объектами недвижимости**.

Внесение сведений о РУ ОН

- В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН **в течение пяти рабочих дней** со дня поступления
 - запроса о предоставлении сведений
 - межведомственного запроса о предоставлении сведений
 - заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости

Внесение сведений о РУ ОН

- Осуществляется на основании:
 - имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости;
 - документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), **устанавливающего или подтверждающего право на объект** недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и **представленного заинтересованным лицом** при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

Внесение сведений о РУ ОН

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

Внесение сведений о РУ ОН

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

Внесение сведений о РУ ОН

- Орган регистрации прав выдает выписку:
 - в форме документа, указанного в запросе о предоставлении сведений или межведомственном запросе, если ранее на основании этих запросов органом регистрации прав выданы или направлены уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений об объекте недвижимости;
 - в форме документа, указанного в соответствующем заявлении, если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при рассмотрении заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

Внесение сведений о РУ ОН

- Орган регистрации прав выдает выписку:
 - в форме документа, указанного в соответствующем заявлении, если ранее на основании заявления о внесении сведений о РУ ОН принято решение об отказе во внесении сведений о РУ ОН в связи с отсутствием в представленных заявителем документах необходимых сведений и если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при поступлении в орган регистрации прав по его запросам документов, представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами или ОТИ.

Основания для отказа во внесении сведений о РУ ОН

- Орган регистрации прав принимает **решение об отказе** во внесении сведений о РУ ОН в ЕГРН если:
 - сведения об объекте недвижимости содержатся в ЕГРН;
 - имеются несоответствия представленных документов требованиям, установленным законодательством и действовавшим в месте издания документа на момент его издания;
 - ответ ОГВ, ОМСУ либо ОТИ на запрос органа регистрации прав свидетельствует об отсутствии необходимых документа и (или) сведений и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе

Основания для отказа во внесении сведений о РУ ОН

- Орган регистрации прав принимает **решение об отказе** во внесении сведений о РУ ОН в ЕГРН если:
 - в представленных или поступивших документах **отсутствуют**
 - **сведения, позволяющие считать такой объект недвижимости ранее учтенным**, а также
 - **сведения о площади объекта недвижимости**, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение,
 - **сведения об основной характеристике объекта недвижимости** (протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки) и о ее значении, если объектом недвижимости является сооружение,
 - и (или) не поступил ответ ОГВ, ОМСУ либо ОТИ на запрос органа регистрации прав;

Сведения об объектах недвижимости, **права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона** от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не прекращены **и ГКУ которых не осуществлен**, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.



Особенности ГКУ при уточнении границ земельных участков

Учетно-регистрационные процедуры (статья 14):

Пункт 6 части 5	- ГКУ без ГРП
-----------------	---------------

Заявители (статья 15):

Пункт 4 части 2	- собственники объектов недвижимости
-----------------	--------------------------------------

Пункт 6 части 2	- иные лица (п.п. 5 п. 13 ст. 39.15, п.п. 4 п. 1 ст. 56.7 Земельного кодекса)
-----------------	---

Особенности ГКУ при уточнении границ земельных участков

- **Статья 43 (часть 1):**
- **ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади**, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие **изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о котором не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (уточнение границ земельного участка).**

Особенности ГКУ при уточнении границ земельных участков

- **Статья 43 (часть 2):**
- Если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения ЕГРН о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ **вносит соответствующие изменения** в сведения ЕГРН о **местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.**

Особенности ГКУ при уточнении границ земельных участков

- **Статья 43 (часть 2):**
- При этом представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях ЕГРН в отношении указанных смежных земельных участков не требуется.
- В указанном случае местоположение границ земельных участков **считается согласованным только при наличии** в акте согласования местоположения границ **личных подписей всех заинтересованных лиц** или их представителей.

Согласование местоположения границ земельных участков при их уточнении

- **Статьи 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»:**
- **ПОЛОЖЕНИЯ УКАЗАННЫХ СТАТЕЙ с 01.01.2017 НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ**
- **СОГЛАСОВАНИЕ ГРАНИЦ, ОФОРМЛЕНИЕ АКТА СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ В ПРЕЖНЕМ ПОРЯДКЕ**

Регистрация права

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

(часть 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ)

Регистрация права

- **ГРП без одновременного ГКУ осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества**, право на который регистрируется, в связи с подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
(пункт 5 части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ)

Регистрация права

- Если в ЕГРН в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней по истечении указанного срока направляет сведения о таких объектах недвижимости в уполномоченные ОМСУ городских, сельских поселений, городских округов, в ОМСУ муниципальных районов или, уполномоченные ОГВ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя. (часть 10 статьи 69 Закона № 218-ФЗ)

Регистрация права

- Правила части 10 статьи 69 Закона № 218-ФЗ не применяются к:
 - зданиям, сооружениям, если осуществлена государственная регистрация права собственности хотя бы на одно помещение, расположенное в таком здании, сооружении,
 - к многоквартирным домам,
 - помещениям, расположенным в многоквартирном доме и составляющим общее имущество в этом многоквартирном доме.

Благодарю за
внимание!

