**Аналитический обзор**

**Единая учетно-регистрационная система недвижимости**

С начала 2017 года Росреестр обеспечивает реализацию Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту Закон о регистрации недвижимости), который предусматривает создание ЕГРН, введение единой учетно-регистрационной процедуры и оказание государственных услуг: государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав; предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Подготовлены проекты Административных регламентов по предоставлению указанных государственных услуг.

Согласно новому Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы (далее вместе - Росреестр). Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям. До 1 января 2017 года государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществлял Росреестр, а кадастровый учет - подведомственная ему ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

***Деятельность Росреестра по исполнению Закона о регистрации недвижимости***

По мнению руководителя Росреестра Виктория Абрамченко основной миссией Росреестра является обеспечение законности сделок с недвижимостью и защита подлежащих регистрации прав на недвижимость. При этом перспективным направлением повышения качества услуг являются «бесконтактные технологии», прежде всего, электронные услуги, исключающие взаимодействие чиновника и заявителя.

В течение 2016 года существенно выросло количество заявлений о регистрации прав в электронном виде. Так в декабре 2016 года было подано в 12,5 раз больше заявлений на регистрацию прав в электронном виде, чем в январе того же года. В 2016 году на базе МФЦ оказано 62% услуг Росреестра.

Среди приоритетных задач на 2017 год Виктория Абрамченко отметила обеспечение бесперебойной работы системы ведения ЕГРН, выявление лучших практик работы среди территориальных органов Росреестра и их повсеместное распространение, улучшение инвестиционного климата в регионах, в том числе путем реализации целевых моделей.

В качестве основных задач Росреестра на 2017 год определены: развитие электронных услуг, взаимодействие с регионами по выполнению комплексных кадастровых работ с целью наполнения реестра недвижимости сведениями о местоположении границ и характеристиками объектов, а также совершенствование законодательства в сфере регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) начала прием заявлений на регистрацию прав на недвижимость по экстерриториальному принципу в каждом регионе России. Экстерриториальный принцип – это возможность обращаться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости. Такая возможность предусмотрена для заявителя вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Для оказания услуги по  регистрации прав по экстерриториальному принципу выделены отдельные офисы в каждом субъекте России. Найти офисы, в которых можно подать заявление на регистрацию прав на объект недвижимости, расположенный в других регионах, можно на сайте Росреестра в сервисе "[Офисы и приемные](https://lk.rosreestr.ru/#/offices)".

В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию прав, сделок, ограничений и обременений проводит орган регистрации по месту нахождения объекта недвижимости. Регистрация проводится на основании  электронных документов,  созданных органом регистрации по месту приема от заявителя документов в бумажном виде и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора этого органа. В этом случае государственный регистратор также обязан провести проверку представленных документов на предмет отсутствия предусмотренных законом «О государственной регистрации» оснований для возврата заявления без рассмотрения, а также – их соответствия требованиям закона .

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающая проведение регистрации по экстерриториальному принципу, содержит информацию о государственном регистраторе, осуществившем регистрационные действия, и заверяется государственным регистратором по месту приема документов. Регистрационная надпись на документах проставляется государственным регистратором по месту приема документов и содержит слова «Регистрация осуществлена по месту нахождения объекта», а также наименование соответствующего территориального органа Росреестра.

Заместитель Министра экономического развития РФ – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко: «Росреестр обеспечил одно из основных нововведений закона «О государственной регистрации недвижимости» - начал оказание услуг по экстерриториальному принципу на всей территории страны. Такой формат оказания услуг предоставляет заявителям возможность  обращаться за услугой в любом регионе России, независимо от места нахождения объекта недвижимости, на который регистрируется право. Это многократно повышает удобство получения услуги, сокращает временные и финансовые затраты граждан и представителей бизнеса на ее получение в случае если они совершают операцию с недвижимостью, расположенной в регионе, отличном от их места нахождения».

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) начала принимать в электронном виде документы для государственной регистрации прав на недвижимость в соответствии со вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Запуск сервиса по подаче документов на регистрацию прав через Интернет позволяет гражданам и бизнесу напрямую обратиться в Росреестр за получением одной из наиболее популярных и сложных услуг ведомства. С помощью сервиса можно подать заявление и необходимые документы для регистрации перехода или прекращения права на объект недвижимости, ограничения и обременения прав для объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Сведения из ЕГРН об объекте недвижимости можно получить в электронном виде с помощью специального сервиса на сайте Росреестра.

Подать документы на государственную регистрацию прав на объекты, учтенные в ЕГРН, заявители могут удобным для них способом – в электронном виде и при личном обращении в офисы Федеральной кадастровой палаты или многофункциональные центры «Мои документы». В соответствии с 218-ФЗ государственная регистрация прав проводится в срок не более 7 дней. В случае обращения в многофункциональный центр «Мои документы» срок оказания услуги увеличивается на 2 дня. В соответствии с 218-ФЗ на сайте Росреестра доработаны и запущены сервисы «Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера», а также сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», которые предоставляют актуальную информацию из ЕГРН об объекте недвижимости

***Подготовка и рассмотрение новых законопроектов.***

В настоящее время в связи с существованием огромного количества пересечений земельных участков, в том числе земель лесного фонда с землями иных категорий, достоверность сведений ЕГРН не может быть обеспечена в полной мере. На начало 2017 года по данным Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержались сведения о 58,6 млн. земельных участках, только половина из них (29,2 млн.) имеют координатное описание границ. По сравнению с прошлым годом количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, увеличилось на 2,4%.

За 2016 год в целом по Российской Федерации количество земельных участков с установленными границами выросло на 6,3%. Наибольший прирост участков с установленными границами отмечен в Сахалинской области – 15%, Республике Дагестан и Чеченской Республике – 14%, Карачаево-Черкесской Республике, Магаданской и Костромской областях – около 13%.

В ряде регионов доля земельных участков, которые имеют координатное описание границ в ЕГРН, превышает 60%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Регион | Количество земельных участков в ЕГРН | Доля участков с установленными границами |
| Санкт-Петербург | 144 тыс. | 81,7% |
| Республика Башкортостан | 1,9 млн | 80,5% |
| Ямало-Ненецком АО | 170 тыс. | 76,3% |
| Калининградская область | 380 тыс. | 72,3% |
| Ханты-Мансийском АО | 498 тыс. | 68,4% |

При этом в отдельных регионах доля земельных участков с определенными в соответствии с законодательством границами составляет менее 30%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Регион | Количество земельных участков в ЕГРН | Доля участков с установленными границами |
| Ульяновская область | 534 тыс. | 28,4% |
| Костромская область | 381 тыс. | 25,9% |
| Камчатский край | 109 тыс. | 24,9% |
| Магаданская область | 68 тыс. | 22,0% |
| Кировская область | 764 тыс. | 19,7% |

Действенным механизмом уточнения границ земельных участков являются комплексные кадастровые работы. В соответствии с законодательством проведение таких работ стало возможным с 1 июня 2015 года. Заказчиками комплексных кадастровых работ будут выступать органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления. Работы охватывают территории целых кадастровых кварталов, включающих в себя дачные и садовые товарищества, личные подсобные и фермерские хозяйства.

Внесение в ЕГРН сведений о границах является гарантией прав собственников, сводит к минимуму возникновение земельных споров и позволяет адекватно начислять налог на имущество. Отсутствие установленных границ земельных участков не позволяет эффективно управлять земельными ресурсами и снижает инвестиционную привлекательность.

Правообладателям земельных участков необходимо озадачиться определением местоположения границ своих объектов недвижимости. Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру с целью подготовки межевого плана и представить его в филиал Федеральной кадастровой палаты. ***За внесение сведений о границах объекта недвижимости плата не взимается.***

***Сведения, предоставляемые Росреестром***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Сведения, выдаваемые  с 01.01.2017 | Сведения, выдававшиеся  до 01.01.2017 |
| 1 | выписка из ЕГРН об объекте недвижимости | кадастровая выписка об объекте недвижимости |
| 2 | выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости | выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества |
| 3 | выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости | выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества |
| 4 | выписка о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве | выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (содержащая общедоступные сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят объекты долевого строительства, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве) |
| 5 | выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый паспорт объекта недвижимости |
| 6 | выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости | кадастровая [справка](consultantplus://offline/ref=B07CEB5BB9C4731E5F2B30C3835356A8A8665F76991CF2090067169763374CDDBC7DB124F65CE3BFeAOFL) о кадастровой стоимости объекта недвижимости |
| 7 | кадастровый план территории | кадастровый план территории |
| 8 | выписка о содержании правоустанавливающих документов | справка о содержании правоустанавливающих документов |
| 9 | выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным | выписка из ЕГРП с ним о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным |
| 10 | выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов | - |
| 111 | выписка о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игорной зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории | кадастровая выписка о территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 112 | выписка о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта | кадастровая выписка о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов |
| 113 | справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости | справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества |

Приказ Минэкономразвития от 23.12.2015 года N 968 (в ред. от 22.11.2016 года) установил [порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости](http://docs.cntd.ru/document/420328963), и [порядок уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости](http://docs.cntd.ru/document/420328963).

***Примечание. Важно отметить, что для получения полного перечня всех необходимых сведений из ЕГРН указанных 13 выписок и справок недостаточно, так как только в кадастр недвижимости в соответствии со статьей 8 Закона о регистрации недвижимости вноситься 27 основных и 23 дополнительных сведений об объекте недвижимости***.

На практике для получения необходимых сведений приходиться осуществить следующую последовательность действий:

1.Найти на Публичной карте интересуемые объекты недвижимости, получить краткую информацию о них, в том числе о кадастровой стоимости, в объеме определенном в Приложении к приказу Минэкономразвития России «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых квартах» от 17 марта 2016 года N 145 (см. Приложение) сведений;

2. Заказать и оплатить предоставление сведений из ЕГРН в виде нескольких справок и выписок, необходимых правообладателю для реализации своих целей;

3. Завести «личный кабинет» на сайте и информировать Росреестр о необходимости направления в него всех сведений о принадлежащих ему объектах и уведомлений о их изменении в ЕГРН, в соответствии с требованиями Закона о регистрации недвижимости и иными НПА;

4. Получить в «личном кабинете» на сайте Росреестра «ключ доступа» для получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Получить сведения путем доступа к ФГИС ЕГРН можно с помощью специального сервиса, размещенного на сайте Росреестра. В этом случае сведения из ЕГРН предоставляются в максимально короткие сроки. Предусмотреть при этом также получение уведомлений об изменении сведений по объектам доступа.

Размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, дифференцированы по форме предоставления сведений (в виде бумажного документа, в виде электронного документа), и заявителям (физические лица, органы государственной власти, иные государственные органы, юридические лица). Установлены [Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 N 291 "Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202208/)**.**

В частности, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости в виде бумажного документа для физических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов составит 750 рублей, а в виде электронного документа - 300 рублей (для юридических лиц - 2200 и 600 рублей соответственно). С 1 января 2017 года вступают в силу новые размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.

В «личном кабинете» на сайте Росреестра можно получить «ключ доступа» к информационной системе ведения ЕГРН. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) обеспечила возможность получения в «личном кабинете» на сайте ведомства «ключа доступа» для получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). В «личном кабинете» также можно пополнить счет по вновь полученному «ключу доступа». Получить сведения путем доступа к ФГИС ЕГРН можно с помощью специального сервиса, размещенного на сайте Росреестра. В этом случае сведения из ЕГРН предоставляются в максимально короткие сроки.

«Ключи доступа» к информационным ресурсам Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, полученные до 1 января 2017 года, действуют до 1 июля 2017 года и могут быть использованы для получения сведений ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН. При этом Росреестр обеспечивает пересчет количества объектов, в отношении которых могут быть предоставлены сведения путем доступа к информационной системе ведения ЕГРН: оплаченные ранее пакеты услуг по «ключам доступа» к информационным системам ЕГРП и ГКН пересчитываются в новое количество пакетов услуг, объединенных по «ключам доступа», и списываются при пользовании информационной системой ЕГРН. Пересчет производится исходя из суммы неиспользованных до 01.01.2017 денежных средств и удельной стоимости услуги по предоставлению сведений.

Предоставление «ключей доступа» посредством «личного кабинета», размещенного на официальном сайте Росреестра, предусмотрена Приказом Минэкономразвития России от 22.11.2016 № 738 «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России по вопросам предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

### Размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Способ получения сведений** | | **Заявитель** | **Количество объектов недвижимости, правообладателей объектов недвижимости** | | | | | **Сведения о территории кадастрового квартала (территории в пределах кадастрового квартала), территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особо охраняемой природной территории, в рублях** | **Сведения о территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоне, об игорной зоне, о лесничестве, лесопарке, охотничьих угодьях, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов, в рублях** |
| не более 100, в рублях | не более 1000, в рублях | не более 10000, в рублях | не более 100000, в рублях | не более 500 000, в рублях |
| Без получения уведомлений об изменении сведений[\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2111) | Просмотр сведений[\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2111) | органы государственной власти, иные государственные органы[\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2112) | 320 | 1600 | 7 200 | 54400 | 216000 | 40 | 20 |
| физические лица | 320 | 1600 | 7 200 | 54400 | 216 000 | 40 | 20 |
| юридические лица | 640 | 3 200 | 14400 | 108 800 | 432 000 | 80 | 40 |
| Включая возможность формирования документа[\*\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2113) | органы государственной власти, иные государственные органы[\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2112) | 400 | 1700 | 8 000 | 60 000 | 240000 | 100 | 200 |
| физические лица | 400 | 1700 | 8 000 | 60 000 | 240 000 | 100 | 200 |
| юридические лица | 800 | 3 200 | 16 000 | 120 000 | 480000 | 200 | 300 |
| Способ получения сведений | | Заявитель | Количество объектов недвижимости, правообладателей объектов недвижимости | | | | | Сведения о территории кадастрового квартала (территории в пределах кадастрового квартала), территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особо охраняемой природной территории, в рублях | Сведения о территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития ? Российской Федерации, особой экономической зоне, об игорной зоне, о лесничестве, лесопарке, охотничьих угодьях, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов, в рублях |
| не более 100, в рублях | не более 1000, в рублях | не более 10000, в рублях | не более 100 000, в рублях | не более 500000, в рублях |
| Включая возможность получения уведомлений об изменении сведений[\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2111) | Просмотр сведений[\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2111) | органы государственной власти, иные государственные органы[\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2112) | 400 | 1700 | 8 000 | 60000 | 240000 | - | - |
| физические лица | 400 | 1700 | 8000 | 60000 | 240000 | - | - |
| юридические лица | 800 | 3 200 | 16 000 | 120 000 | 480000 | - | - |
| Включая возможность формирования[\*\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2113) документа | органы государственной власти, иные государственные органы[\*\*](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#2112) | 800 | 3 200 | 16 000 | 120000 | 480 000 | - | - |
| физические лица | 800 | 3 200 | 16000 | 120000 | 480000 | - | - |
| юридические лица | 1600 | 6400 | 32 000 | 240 000 | 960000 | - | - |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемые посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости.

\*\*За исключением заявителей, обладающих в соответствии с федеральными законами правом на бесплатное предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

\*\*\*Электронный документ, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав, в виде документа, форма которого установлена в соответствии с частью 4 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51). ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71351304/#ixzz4bwKlwg4M>

*Примечание .* *Особое внимание надо обратить на возможность предоставление «ключей доступа» посредством «личного кабинета» для получения уведомлений об изменении сведений содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемые посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости****.***

***Наиболее важные новеллы Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и их применение*.**

*1.Ведение ЕГРН в электронном виде.*

Единый государственный реестр недвижимости ЕГРН является сводом достоверных 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

*Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке*

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

Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено [законом](consultantplus://offline/ref=A16550AC5ADBF19B16D6A414DE032A6DB24E0C4C49FEB6439F24F0CEl803I)

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

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

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

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

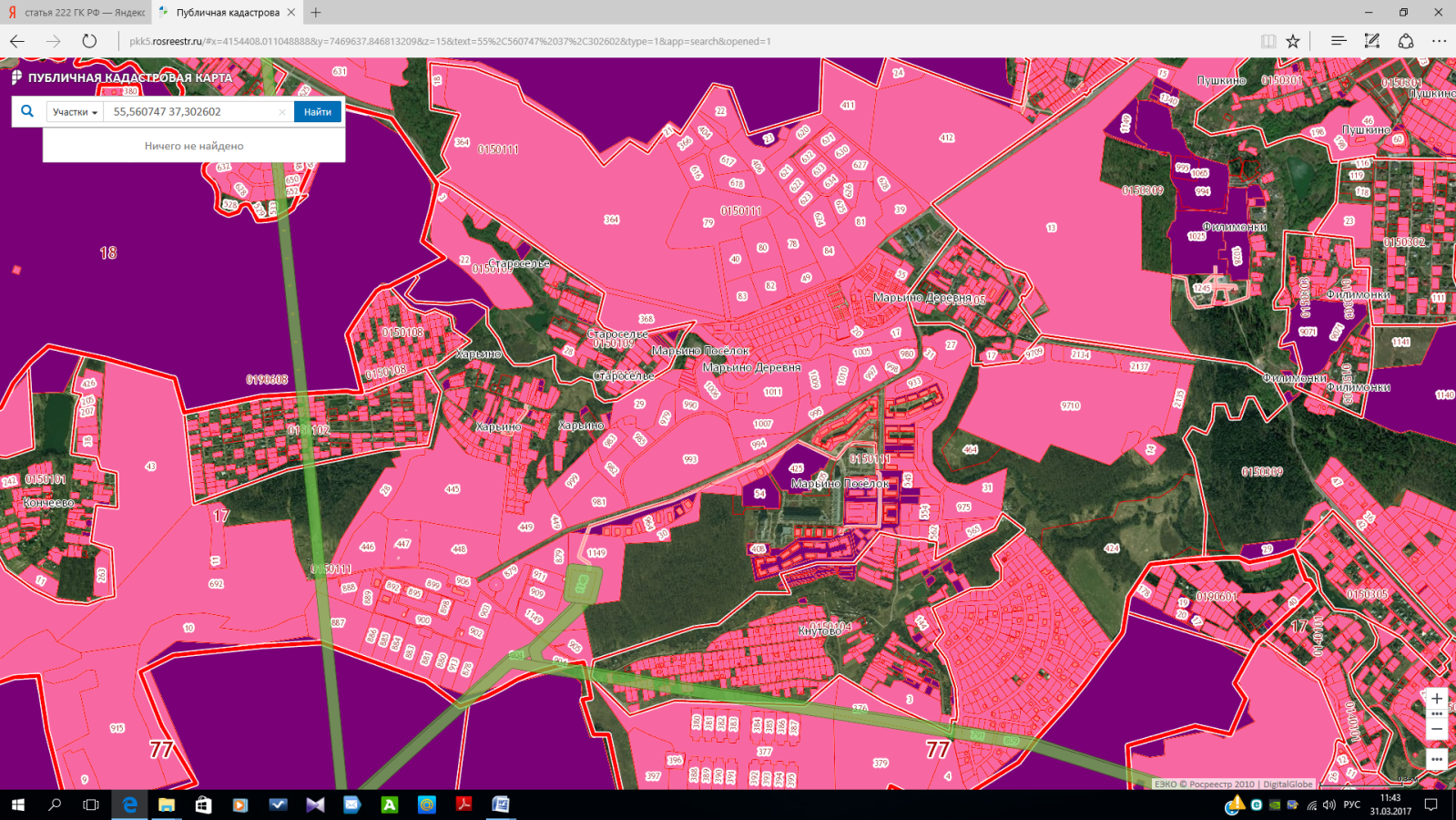
4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов

*Примечание. Интересно отметить, что в силу буквального толкования закона в кадастр недвижимости не входят картографические материалы. Самое важное то, что в состав ЕГРН не входит информация о красных линиях, как границах территорий общего пользования. Не имея возможность получить сведения о границах территории общего пользования из ЕГРН, владельцы недвижимости могут стать субъектами самовольного строительства в соответствии с п. 4 Статьи 222 ГК РФ.*

На наш взгляд, проблема формирования территорий общего пользования, в т.ч. дорог и улиц, на земельных участках, находящихся в частной собственности в соответствии с принятыми Генеральными планами и Правилами землепользования и застройки является одной из самых актуальных для Подмосковья и Новой Москвы.



План земельных участков на территории Новой Москвы, находящиеся в частной собственности соответственно обозначены розовым цветом, в федеральной собственности - фиолетовым цветом, светло зеленым цветом обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий (по сведениям Публичной карты Росреестра 31 марта 2017 года).

Сравним этот фрагмент Публичной карты с проектным планом одного из районов Санкт-Петербурга 1912-1914 г.г., на котором четко установлены границы территорий общего пользования (красные линии).



*2.Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:*

1) **в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав** - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

2) **в порядке межведомственного информационного взаимодействия** - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

3) **в уведомительном порядке** - при внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

*Примечание. В соответствии со сложившейся международной практикой для уменьшения информационной асимметрии, которая лежит в основе конфликтов между договаривающимися сторонами, существует три типа регистрационных систем:*

* *чисто публичные (называемые также recording);*
* *- чисто непротивопоставляемые (называемые также системами документов, или deeds);*
* *- системы государственного заверения (известные также как системы прав, или titles).*

*В рамках установленного в новом Законе о регистрации недвижимости порядка внесения сведений в ЕГРН одновременно будут использованы все три указанных типа регистрационных систем*

*3.Согласно новому Закону, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и государственная регистрация прав будут осуществляться одновременно.*

Исключения составят ситуации, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной государственной регистрации и наоборот.

*Учет и государственная регистрация* будут проводиться одновременно в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости (за исключением ситуации, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной государственная регистрация прав);

- образование объекта недвижимости (кроме случаев, когда кадастровый учет проводится без одновременной государственная регистрация прав);

- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

- образование или прекращение существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственная регистрация, за исключением случая, установленного Законом.

*Законом установлены случаи, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, будут регистрироваться без проведения одновременного кадастрового учета*. К их числу относятся, например, государственная регистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав.

*В Законе также определены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет осуществляется без одновременного проведения государственная регистрация прав на объекты недвижимости*.

Такое проведение учета возможно, в частности, в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капстроительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, местного самоуправления или корпорацией "Росатом" в порядке межведомственного взаимодействия;

- прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

- изменение основных характеристик объекта.

*4.Установлен перечень лиц, по заявлениям которых будут учитываться объекты недвижимости и регистрироваться права на них.*

Согласно положениям нового Закона заявление в отношении созданного (т.е. построенного) объекта недвижимости может представить:

- собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, - при одновременном осуществлении учета и государственная регистрация;

- орган государственной власти, местного самоуправления или корпорация "Росатом", выдавшие разрешение на ввод объекта капстроительства в эксплуатацию, при учете в кадастре без одновременной государственная регистрация.

До 1 января 2017 года заявление о постановке на учет такого объекта недвижимости могло подать любое лицо.

*5. При личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости*.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа, при этом документы в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронного документа или электронного образа документа возвращаются заявителю после осуществления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета вместе с иными подлежащими выдаче документами (за исключением подлежащих помещению в реестровое дело оформленных в форме документов на бумажном носителе заявлений, а также документов, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах). *Электронные документы, электронные образы документов, созданные в соответствии с настоящей частью, заверяются усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документы, представленные заявителем в форме документов на бумажном носителе.*

Отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов не допускается, за исключением следующего случая,

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в их приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность.

*6. В новом Законе предусмотрена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав*

Орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном [статьей 18](#Par380) настоящего Федерального закона.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение карты-плана территории, обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и карту-план территории посредством отправления в электронной форме.

*7. В Законе уточнен перечень оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения.*

Орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации

*8. Сокращен общий срок кадастрового учета и государственная регистрация прав*

Согласно новому Закону общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственная регистрация прав сокращен.

При подаче документов в Росреестр он составит:

- 5 рабочих дней - для кадастрового учета;

- 10 рабочих дней - в случае одновременного проведения учета и государственная регистрация;

- 7 рабочих дней - для государственная регистрация прав.

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и государственная регистрация прав увеличиваются на два рабочих дня.

*9. В новом Законе в статье 26 содержится закрытый перечень 55 оснований, по которым кадастровый учет и государственная регистрация могут быть приостановлены*, *в том числе*:

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;

17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

21) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

39) *лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельный участок единого института развития в жилищной сфере)*, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", *заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договор купли-продажи жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных указанным Федеральным законом;*

(в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

40) *при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником* (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);

в ответ на уведомление, направленное в соответствии с [частью 20 статьи 18](#Par412) настоящего Федерального закона, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);

***Если в течение срока приостановления не устранены причины, послужившие основанием для приостановления, в проведении кадастрового учета и (или) государственная регистрация будет отказано***.

*10.Увеличены сроки, на которые приостанавливаются учет и государственная регистрация*

Сроки приостановления учета объектов и государственная регистрация составят:

- не более трех месяцев - по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

- не более шести месяцев - по инициативе заявителя. При этом в Законе уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз и после приостановки срок начинает течь заново.

*11. Кадастровый учет и государственная регистрация могут проводиться без участия правообладателя*

Закон предусматривает, что сведения в ЕГРН будут вноситься в том числе в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и государственная регистрация документы в таком порядке установлена для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений (актов). Например:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления должны направить документы, если ими принято решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

- ФНС России - информацию об изменении сведений об юридических лицах и ИП;

- суды или уполномоченные органы, наложившие арест, - заверенную копию такого акта;

- нотариусы - сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство.

При поступлении документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН (за исключением случаев, когда их внести невозможно) и уведомляет правообладателя о внесении.

В новом законе и в принятых на его основе нормативных актах также подробно изложен Порядок представления на государственный учет и (или) государственную регистрацию прав заявлений и необходимых документов в форме электронных документов и Порядок исправления технических и реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости.

*12. Особого внимания заслуживает в правоприменительной практике толкование следующих норм нового Закона о регистрации недвижимости:*

Статья 32. Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия

п.14. *Нотариус направляет в течение трех рабочих дней с даты выдачи свидетельства о праве на наследство в орган регистрации прав сведения о выдаче такого свидетельства с указанием сведений о лице, получившем свидетельство о праве на наследство, кадастровых номерах объектов недвижимости, включенных в состав наследуемого имущества, номере и дате регистрации нотариального действия в реестре нотариальных действий.* Порядок направления таких сведений устанавливается Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1.

Статья 33. Правила внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица

1. В случае, если указанные в [частях 1](#Par699), [5](#Par731), [7](#Par733) - [9](#Par735), [12](#Par739), [13 статьи 32](#Par740) настоящего Федерального закона сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в сроки, установленные [статьей 34](#Par766) настоящего Федерального закона, *заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости*, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

2. *Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления*, указанного в [части 1](#Par760) настоящей статьи, *самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения)* в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

3. Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в соответствии со [статьей 32](#Par697) настоящего Федерального закона.

4. Орган регистрации прав отказывает во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если органы государственной власти и органы местного самоуправления уведомляют об отсутствии документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения указанного уведомления направляет заявителю соответствующий отказ в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

5. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица направляет такому лицу уведомление о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Статья 40

9. *Для государственной регистрации перехода права на жилое помещение, технико-экономические показатели и параметры которого соответствуют условиям отнесения этого жилого помещения к жилью экономического класса*, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее - жилье экономического класса), *на основании договора купли-продажи такого жилого помещения (далее -* ***договор купли-продажи жилья экономического класса****)* также необходима выписка из списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, переданных в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". Указанная выписка должна содержать сведения о гражданине, который является стороной договора купли-продажи жилья экономического класса.

*Примечание. Статьей 7 Закона № 224-ФЗ предусмотрено, что право на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения их к жилью эконом-класса по договорам купли-продажи этих жилых помещений или по договорам участия в долевом строительстве с* ***юридическим лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом РФ договор об освоении (комплексном освоении) территории,*** *имеют граждане, включенные в утвержденный органом местного самоуправления список на приобретение жилья эконом-класса. Перечень таких категорий граждан устанавливается актом субъекта РФ. Не следует ли из анализа указанных норм права, что одной из сторон договора купли-продажи жилья экономического классам (продавцом) может являться только* ***юридическое лицо, заключившее в соответствии с Градостроительным кодексом РФ договор об освоении (комплексном освоении) территории,*** *а значит ограничение п.9 статьи 40 действует только в рамках первого заключенного с данным юридическим лицом договора.*

*Следует также обратить внимание на то, что в соответствии с п. 39 статьи 26 приостановка регистрации прав возможна только, если договор заключен лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельный участок единого института развития в жилищной сфере)*

п. 10. *Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок*, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Статья 41. п.5 *При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются.*

Статья 42. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. *Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.*

(в ред. Федеральных законов от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 03.07.2016 N 351-ФЗ)

2. Государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. *В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными участниками долевой собственности.*

Статья 57. Особенности осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него

1. *При государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности*

Статья 59. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа

1. Права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

*2. При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, за исключением случаев представления на государственную регистрацию прав указанных документов нотариусом, удостоверившим такие документы.*

3. Для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретается с использованием кредитных средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, вместо совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца), соответствующее заявление может быть предоставлено нотариусом с приложением нотариально удостоверенного согласия кредитора (займодавца) на заключение такого договора.

*Примечание. При анализе применения данных норм необходимо четко определить правовую природу возникающих отношений. Четко установить соотношение материальных и процессуальных норм права*.

Приложение  
к приказу  
Минэкономразвития России  
от 17 марта 2016 года N 145

1. На публичных кадастровых картах воспроизводятся следующие общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости:

1) границы единиц кадастрового деления;

2) Государственная граница Российской Федерации;

3) границы между субъектами Российской Федерации;

4) границы муниципальных образований;  
5) границы населенных пунктов;  
*6) границы зон с особыми условиями использования территорий;*  
7) границы территориальных зон;  
8) границы особых экономических зон;  
*9) границы земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;*  
10) границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;  
11) границы территорий опережающего социально-экономического развития;  
12) границы зон территориального развития в Российской Федерации;  
13) границы игорных зон;  
14) границы лесничеств;  
15) границы лесопарков;  
16) границы особо охраняемых природных территорий;  
17) границы охотничьих угодий;  
18) границы водных объектов;  
*19) границы земельных участков (актуальные, временные);  
20) контуры зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства (актуальные, временные);*  
21) номера единиц кадастрового деления;  
*22) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);  
23) кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов;  
24) категория земель, к которой отнесен земельный участок;  
25) сведения о форме собственности на земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (частная собственность, собственность публично-правовых образований);  
26) кадастровая стоимость земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;  
27) площадь земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения;  
28) разрешенное использование земельных участков, зданий, сооружений;  
29) назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства;*  
30) реестровые номера границ объектов реестра сведений о границах зон с особыми условиями использований территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границами между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов);  
31) дополнительные сведения, состав которых определен Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 5 статьи 12 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](http://docs.cntd.ru/document/420287404) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст.4344; 2016, N 1, ст.51).  
2. На дежурных кадастровых картах воспроизводятся сведения, указанные в [подпунктах 1](http://docs.cntd.ru/document/420347220)-[30 пункта 1 настоящего приложения](http://docs.cntd.ru/document/420347220), а также следующие сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости:  
1) номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров);  
*2) границы и учетные номера частей земельных участков;  
3) границы и учетные номера частей зданий, сооружений (если части указанных объектов недвижимости имеют контур на земельном участке).*

***Примечание. В перечне сведений, входящих в состав кадастровых карт отсутствуют сведения о красных линиях***.

*В*  *статье 1 Градостроительного кодекса РФ (новая редакция) приведены определения основных понятий:*

*11) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;*

*(п. 11 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)*

*12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).*

*Необходимо учитывать, что статья 222 Самовольная постройка Гражданского кодекса РФ дополнена пунктом 4 следующего содержания:*

*4. Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее* ***на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей****, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или* ***на территории общего пользования*** *либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.*

*В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.*

*Возникает законный вопрос, если нет официальных* ***сведений о красных линиях****, как можно предоставлять в установленном порядке земельные участки. Опыт применения п.4 статьи 222 ГК РФ показывает, что она применяется даже в случаях, когда объекты недвижимости и права на них зарегистрированы в ЕГРН.*