



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**ФЗ «О государственной
регистрации недвижимости»
от 13.07.2015 №218-ФЗ**



Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав *могут быть осуществлены:*



**Регистрация
*без одновременного
учёта***



**Учёт
*одновременно с
регистрацией***



**Учёт
*без одновременной
регистрации***

Подача документов:



При рассмотрении заявления и прилагаемых к нему документов орган регистрации права принимает решение:



О приостановлении

Об осуществлении

*ст. 26 Закона
о ЕГРН*

установлено 55 оснований
приостановления
осуществления ГКУ и
(или) регистрации прав

на срок

не более чем
на 3 месяца

**ВНЕСЕНЫ
ИЗМЕНЕНИЯ**



В случае не устранены причины
приостановления, принимается
решение об **ОТКАЗЕ**



Виды ошибок в ЕГРН

технические

ошибка, допущенная ОРП и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах



реестровые

воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в МП, ТП, карте-плане территории или акте обследования, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном ФЗ

**Способы исправления технической ошибки
(техническая ошибка исправляется по
решению государственного регистратора прав
в течение 3 рабочих дней)**



**по заявлению об
исправлении
технической ошибки
в записях от любого
заинтересованного
лица**



**на основании
вступившего в законную
силу решения суда об
исправлении
технической ошибки в
записях**



**выявленная
самостоятельно
органом
регистрации прав**

**Способы исправления реестровой ошибки
(реестровая ошибка исправляется в течение 5
рабочих дней со дня получения документов)**

**В соответствии с
документами,
свидетельствующими о
наличии реестровых ошибок
и содержащими необходимые
для их исправления
сведения, поступившими в
порядке информационного
взаимодействия**



**на основании
вступившего в
законную силу
решения суда об
исправлении
реестровой ошибки**



**по заявлению об
учёте изменений
+ документы**



Срок предоставления сведений ЕГРН:



не более **3 рабочих дней** со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом

Срок передачи документов:



Запрос о предоставлении
сведений



2 дня



Подготовленные
документы, содержащие
сведения ЕГРН

Орган регистрации
прав/орган, организация,
уполномоченные на
предоставление сведений
ЕГРН



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Обеспечение учетно-регистрационных действий



**Приказом Минэкономразвития РФ от
16.12.2015 № 943 утверждены**



порядок ведения ЕГРН

**форма специальной
регистрационной надписи на
документе, выражающем
содержание сделки**

**порядок изменения в ЕГРН
сведений о местоположении
границ земельного участка
при исправлении реестровой
ошибки**

**состав сведений, включаемых в
специальную регистрационную
надпись на документе, и
требования к ее заполнению,
требования к формату
специальной регистрационной
надписи на документе в
электронной форме**

Порядок ведения ЕГРН устанавливает ряд особенностей при осуществлении учетно – регистрационных действий связанных с

1

внесением сведений об объектах недвижимости при преобразовании, а также при изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

2

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей собственности

3

внесением записей о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации аренды

4

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки

5

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации сервитутов

6

внесением в ЕГРН записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозяйного имущества

7

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества

8

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, доверительном управлении данным имуществом

Порядок ведения ЕГРН устанавливает ряд особенностей при осуществлении учетно – регистрационных действий связанных с

9

внесением в ЕГРН записей на основании судебного акта о признании сделки недействительной или ничтожной, применении последствий такой сделки

10

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации

11

внесением в ЕГРН записей при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вследствие отказа от права собственности

12

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество по договору инвестиционного товарищества

13

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, о государственной регистрации найма жилого помещения

14

внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды)

15

внесением в ЕГРН записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме

16

внесением в ЕГРН записей на предприятия как имущественный комплекс

17

внесением в ЕГРН записей на единый недвижимый комплекс



Заявитель



Орган регистрации прав

в случае
постановки/учете
изменений ЗУ

**Межевой план,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 08.12.2015 № 921**

в случае
постановки/учете
изменений ОКС

**Технический план,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 18.12.2015 № 953**

в случае снятия с учета
ОКС

**Акт обследования,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 20.11.2015 № 861**

в форме электронных документов, подписанных УКЭП КИ

**Приказ Минэкономразвития РФ
от 08.12.2015 N 921**

**«Об утверждении формы и состава сведений
межевого плана, требований к его подготовке»**

Приказ Минэкономразвития РФ от № 921 от 08.12.2015



Межевой план

Текстовая часть

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения об образуемых ЗУ;
- 5) сведения об измененных земельных участках;
- 6) сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, ЗУ общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным ЗУ;
- 7) сведения об уточняемых ЗУ;
- 8) сведения о частях ЗУ;
- 9) заключение кадастрового инженера;
- 10) акт согласования местоположения границ ЗУ.

Графическая часть

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения ЗУ;
- 3) чертеж ЗУ и их частей;
- 4) абрисы узловых точек границ ЗУ.



Форма и состав сведений межевого плана

до 01.01.2017

после 01.01.2017

Раздел «Общие сведения о кадастровых работах» реквизит 4 «Сведения о кадастровом инженерере»

№ квалификационного аттестата КИ

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность

Раздел «Исходные данные»

-реквизит 4 «Сведения о наличии зданий, сооружений, ОНС на исходных ЗУ»
-реквизит 3 графа «Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, ОНС, расположенных на ЗУ»

- реквизит 4 «Сведения о наличии **ОН** на исходных ЗУ»
- реквизит 3 графа «Кадастровые или иные номера **ОН**, расположенных на ЗУ»

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»

реквизиты 2, 3 «Точность положения характерных точек границ ЗУ», «Точность положения характерных точек границ частей ЗУ»

реквизиты 2, 3 «Точность **определения** положения характерных точек границ ЗУ», «Точность **определения** положения характерных точек границ частей ЗУ»

Разделы

«Сведения об образуемых ЗУ и их частях»,
«Сведения об измененных ЗУ и их частях»,
«Сведения об уточняемых ЗУ и их частях»,
«Сведения об образуемых частях ЗУ»

Разделы «Сведения об образуемых ЗУ»,
«Сведения об измененных ЗУ», «Сведения об уточняемых ЗУ», «**Сведения о частях ЗУ**»

Раздел «Сведения об образуемых ЗУ и их частях» реквизит 1 «Сведения о характерных точках границ образуемых ЗУ»

строка «Обозначение ЗУ»

строки «Обозначение ЗУ » и «**Зона №** »

Для подготовки межевого плана используются:

→ документы градостроительного зонирования (ПЗЗ)

→ нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры ЗУ

→ документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования

→ документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством РФ местоположение границ ЗУ при его образовании, в том числе схемы расположения ЗУ на КПТ, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения ЗУ на КПТ, решения о предварительном согласовании предоставления ЗУ

→ утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель с/х назначения

→ утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков

→ решения о предоставлении ЗУ, иные документы о правах на ЗУ

→ вступившие в законную силу судебные акты

→ иные предусмотренные законодательством документы



При выполнении кадастровых работ по выделу ЗУ в счет доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ из состава земель с/х назначения межевой план подготавливается с учетом требований Закона об обороте на основе:

- проекта межевания ЗУ
- решения общего собрания участников долевой собственности на ЗУ из земель с/х назначения об утверждении указанного проекта
- перечня собственников образуемых ЗУ и размеров их долей в праве общей собственности на такие ЗУ (при кадастровых работах в отношении ЗУ, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель с/х назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот ЗУ)

- проекта межевания ЗУ
- документов, подтверждающих согласование проекта межевания ЗУ (при кадастровых работах в отношении ЗУ, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель с/х назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот ЗУ об утверждении проекта межевания ЗУ)



В состав Приложения межевого плана при уточнении местоположения границ ЗУ или в результате кадастровых работ по образованию ЗУ уточнено местоположение границ смежных с ними ЗУ включаются следующие документы:

документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастре порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ ЗУ

копии нотариально удостоверенных доверенностей, подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании или копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании

оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границ ЗУ (при наличии таких возражений)

документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границ ЗУ, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии возражений о местоположении границ ЗУ или если имел место соответствующий земельный спор)

Приказ Минэкономразвития РФ N 921 от 08.12.2015

Нововведения:

- Появляется отдельный раздел, содержащий сведения о частях ЗУ – «Сведения о частях ЗУ».

- Не установлены конкретные возможные способы образования ЗУ (указаны способы образования, предусмотренные ЗК РФ) – п. 9

- Раздел «Сведения об изменениях ЗУ» включается в МП для образования ЗУ не только выделом в счёт доли и раздел, при котором исходный ЗУ сохраняется в изменённых границах, но и «иное соответствующее законодательству РФ преобразование, в результате которого исходный ЗУ сохраняется в изменённых границах».

- Добавлены случаи включения в состав МП раздела «Заключение КИ», если выявлены в ходе кадастровых работ несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ лесничеств и лесопарков их фактическому местоположению, препятствующее ГКУ ЗУ.

- Закреплено требование подписания МП в форме электронного документа УКЭП именно того кадастрового инженера, который подготовил МП.

- Расширен список документов, используемых для подготовки МП. Добавлены: проекты планировки территории, документы территориального планирования, схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение этой схемы и проектная документация лесных участков.



Приказ Минэкономразвития РФ N 921 от 08.12.2015

Внесены изменения в раздел «Общие сведения о кадастровых работах»:

Для лесных участков в реквизите «Цель кадастровых работ» указывается номер учетной записи в государственном лесном реестре

В состав приложения МП обязательно включается согласие физ. лица на обработку персональных данных

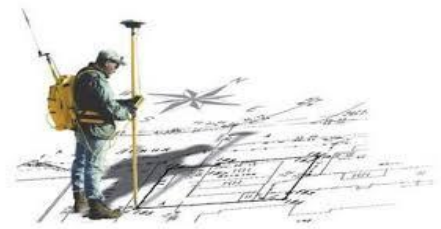
Предусмотрено внесение сведений о СРО, а также номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ



Внесены изменения в раздел «Исходные данные»:

Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН (т. е. соответствующая кадастровая основа)

Необходимо вносить сведения не только об ОКСах, расположенных на ЗУ, но и об иных объектах, которые прочно связаны с землей



Внесены изменения в раздел «Заключение кадастрового инженера»:

При образовании ЗУ, право на который возникает в силу ФЗ вне зависимости от момента гос.регистрации этого права в ЕГРН, закреплена необходимость указания нормы ФЗ, в соответствии с которой возникает право

При возникновении права на ЗУ в связи с нахождением ОН, в том числе многоквартирного дома, и отсутствии в ЕГРН сведений об объекте или о его назначении, необходимо указывать реквизиты документа, подтверждающего назначение ОН и его адрес

Приказ Минэкономразвития РФ N 921 от 08.12.2015

Внесены изменения в раздел «Сведения об образуемых ЗУ»:

Сначала приводятся сведения о внешней границе ЗУ, а затем сведения о внутренней границе (при ее наличии).

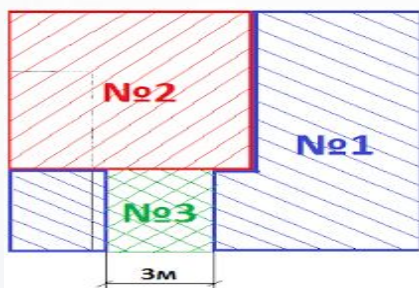
Адрес вносится в структурированном виде в соответствии с ФИАС. А вот на основании Акта ОМС/ОГВ сведения об адресе возможно внести в МП только в случае отсутствия в гос. адресном реестре адреса ЗУ, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов». Если ЗУ расположен в границах «садов», то наименование и номер ЗУ может также быть указан в МП в соответствии с проектом межевания территории.

В МП (кроме случаев, когда РИ соответствует РИ исходного) указываются сведения обо всех основных, вспомогательных и условно разрешенных видах использования ЗУ. Кроме того, добавлено, что указываются они также в соответствии с зонированием территории (в т.ч. на осн. градостроительного регламента), решением о предварительном согласовании предоставления ЗУ, решением об утверждении схемы расположения ЗУ на КПТ. Более того, если ЗУ является ЗУ общего пользования, или расположен в границах территории общего пользования, то дополнительно необходимо будет указывать слова «ЗУ общего пользования» или «ЗУ расположен в границах территории общего пользования» соответственно.

В характеристики ЗУ, добавляется необходимость внесения оснований возникновения права на ЗУ, если оно возникает в силу ФЗ вне зависимости от момента его гос. регистрации (в виде ссылки на соответствующую норму ФЗ)

Приказ Минэкономразвития РФ N 921 от 08.12.2015

Внесены изменения в раздел «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, ЗУ общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или изменённым ЗУ»:

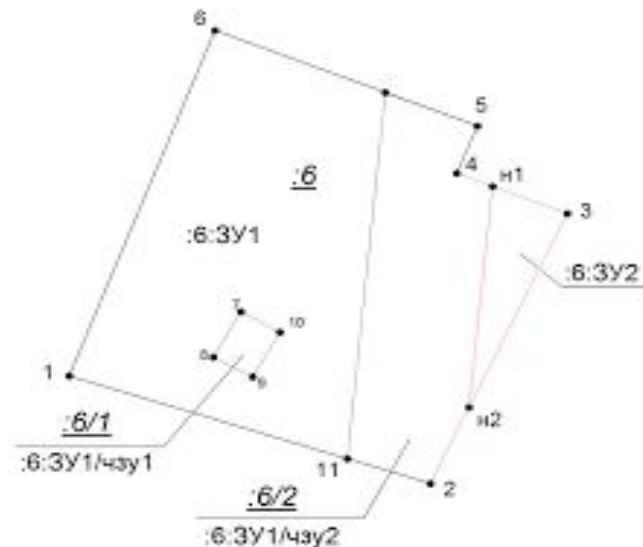


Сведения об обеспечении доступа к ЗУ в гос. собственности вносятся на основании соответствующего акта ОГВ/ОМС (например, схем расположения ЗУ на КПТ, проектов границ ЗУ, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута, предложения о заключении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на КПТ, актов об установлении сервитутов).
Копии этих документов включаются в Приложение

Раздел «Сведения о частях ЗУ»

объединяет в себе сведения, которые действующим приказом разрознены по разным разделам:

- «Сведения об образуемых ЗУ и их частях»,
- «Сведения об измененных ЗУ и их частях»,
- «Сведения об уточняемых ЗУ и их частях»



Приказ Минэкономразвития РФ N 921 от 08.12.2015

Расширен перечень документов, которые могут быть использованы для подготовки графической части, добавлены: - проектная документация лесных участков, - документация о территории объектов культурного наследия, - документы территориального планирования



В разделе «Схема расположения ЗУ» также отображаются территории объектов культурного наследия, допускается схематично отображать красные линии (в соответствии с утвержденным проектом планировки).

Количество Актов согласования должно соответствовать количеству смежных ЗУ, границы которых уточнены.
Форма Акта согласования претерпела изменения.

[illegible]

**Глава 6 «Особенности осуществления
государственного кадастрового учета отдельных
видов недвижимого имущества и государственной
регистрации отдельных видов прав на
недвижимое имущество»**

**ФЗ «О государственной регистрации
недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ и
соответствующие подзаконные акты**



Прекращение права на здание (без снятия его с учета) при осуществлении ГРП одновременно на все помещения или машино-места в здании, сооружении либо на одно или на несколько помещений или машино-мест в здании, сооружении

ГКУ и ГРП в
отношении всех
образуемых ОН.

**При образовании ОН
в результате раздела,
объединения,
перепланировки
помещений ГКУ и
регистрация прав
осуществляется
одновременно в отношении
всех образуемых ОН:**

Снятие с учёта
и регистрация
прекращения
прав на
исходные ОН -
при учёте и
регистрации
прав на все
образованные
ОН

Учет измененных ЗУ в результате выдела доли в натуре в счёт доли в праве общей собственности или раздела ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности – при учёте и регистрации прав на образованные ЗУ.

Основания для учета и регистрации на образуемые ОН

- заявление соответствующего лица

- соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности - **при объединении ОН, находящихся в собственности разных лиц**

- судебное решение, если образование ОН осуществляется **на основании такого судебного решения**

- соглашение о разделе ОН - **при разделе ОН, находящегося в общей собственности нескольких лиц;**

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

- решение об утверждении схемы размещения ЗУ на ПКК - **при предоставлении гражданину ЗУ в безвозмездное пользование в соответствии с ФЗ О предоставлении ЗУ на территории Дальневосточных субъектов**

- соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на ОН либо заверенная копия протокола общего собрания участников долевой собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания ЗУ, перечня собственников образуемых ЗУ и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые ЗУ в случае образования ЗУ на основании решения общего собрания участников долевой собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения - **при выделе ЗУ в счет доли в праве общей собственности;**

- соглашение или решение о перераспределении ЗУ - **при перераспределении земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) ЗУ и ЗУ, находящихся в частной собственности.**



ГКУ и регистрация прав образованных ОН осуществляются на основании перечисленных документов

- письменное согласие третьих лиц на образование ОН, если такое согласие на образование является обязательным в соответствии с законом

- правоустанавливающий документ на исходный или измененный ОН, если право на такой ОН не зарегистрировано в ЕГРН;

- проект межевания территории или схемы расположения ЗУ на КППТ, если в соответствии с требованиями ЗК РФ образование ЗУ допускается исключительно при наличии таких утверждённых документов и в соответствии с ними;



Иные особенности осуществления ГКУ и регистрации прав созданных зданий, сооружений, ОНС

Отсутствие зарегистрированного права на исходный объект НЕ является препятствием для осуществления регистрации прав на образуемые объекты



НЕ допускаются учет и регистрация права собственности на помещение в жилом доме или в жилом строении



Орган регистрации прав снимает ЗУ с кадастрового учёта – если он образован из земель и право на него не зарегистрировано в течение 5 лет

Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

Уточнение местоположения границ ЗУ допускается в случаях



- отсутствия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ ЗУ;

- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки, о местоположении границ ЗУ.

-если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ ЗУ определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

-если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ ЗУ не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

Особенности осуществления ГКУ части ОН и регистрации обременений ОН

Внесение/исключение в/из ЕГРН сведений об установлении зоны с особыми условиями использования территории

Прекращение обременения земельного участка или здания, сооружения

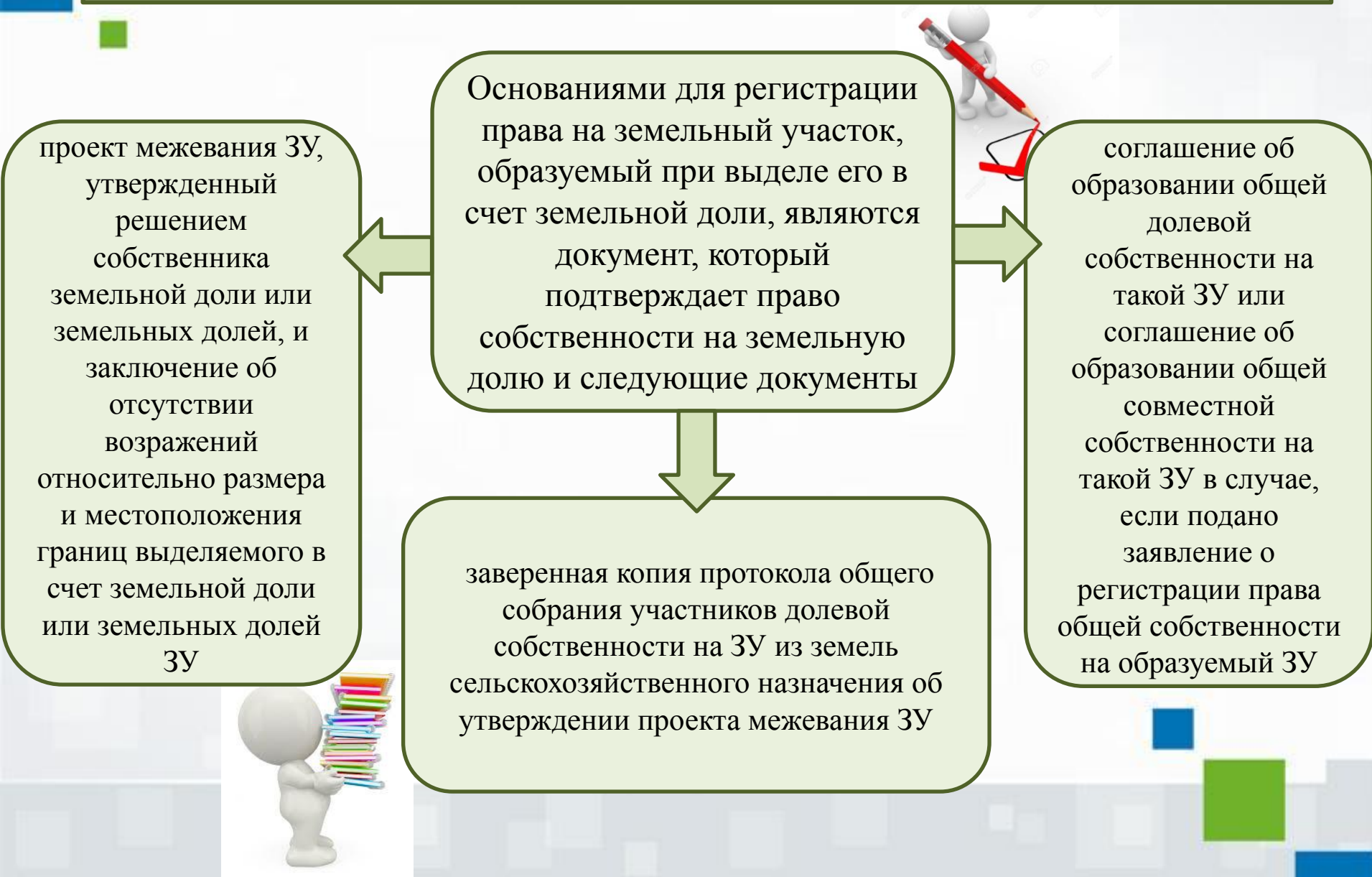
*одновременно
без соответствующего
заявления*

осуществляется учет части земельного участка

снятие части, образованной в целях регистрации обременения



Особенности регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения





**Спасибо за
внимание!**