

Единый  
государственный  
реестр недвижимости  
(ЕГРН)

1. Основные нормативно-правовые акты и термины в сфере государственного кадастрового учета
2. История формирования единого государственного реестра недвижимости
3. 221-ФЗ и 218-ФЗ. Основные положения

1993 г. Конституция РФ

1994г. Гражданский кодекс РФ

1997 г. —ФЗ № 122 «О гос регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

2000 г. — ФЗ №28 «О государственном земельном кадастре» - **утратил силу**

2001 ФЗ N 136 "Земельный кодекс Российской Федерации"

2001 г. — ФЗ № 78 «О землеустройстве»

2007 г. – ФЗ № 221 «О государственном кадастре недвижимости» —→ с 2016г. "О кадастровой деятельности"

В 2015г. принят **ФЗ N 218-ФЗ**

"О государственной регистрации недвижимости"

Вступил в силу с 1 января 2017г.

## Статья 130. Недвижимые и движимые вещи [Гражданский кодекс РФ] [Глава 6]

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Источник: <http://gkodeksrf.ru/ch-1/rzd-1/podrzd-3/gl-6/st-130-gk-rf>

# Земля и земельный участок как объект права

- Объектом земельных отношений выступает не земля вообще, а конкретный земельный участок.
- Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая:
  - *установленные границы;*
  - *площадь;*
  - *местоположение;*
  - *правовой статус;*
  - *другие характеристики, отражаемые в реестре (кадастре) недвижимости и документах государственной регистрации.*

**Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с **221-** Федеральным законом **недвижимом имуществе**, а также сведений **о прохождении Государственной границы** Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, **об особых экономических зонах**, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", о **территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий**, о территориях **объектов культурного наследия** (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.**

**Государственный кадастр недвижимости являлся федеральным государственным информационным ресурсом.**

(в ред. Федеральных законов от 22.10.2014 N 315-ФЗ, от 29.06.2015 N 184-ФЗ)



Изменение законов о регистрации недвижимости

Федеральный закон от 13.07.2015

№ 218-ФЗ

"О государственной регистрации  
недвижимости"

(ред. от 29.07.2017)



# **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения**

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации
  - **государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,**
  - **государственного кадастрового учета недвижимого имущества,**
  - **ведением Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и**
  - **предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.**

## **2. Единый государственный реестр недвижимости**

**является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе,**

**о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях,**

**а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.**

**Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с **221-** Федеральным законом **недвижимом имуществе**, а также сведений **о прохождении Государственной границы** Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, **об особых экономических зонах**, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", о **территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий**, о территориях **объектов культурного наследия** (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.**

**Государственный кадастр недвижимости являлся федеральным государственным информационным ресурсом.**

(в ред. Федеральных законов от 22.10.2014 N 315-ФЗ, от 29.06.2015 N 184-ФЗ)

**3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (государственная регистрация прав - ГРП).**

4. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости **записи о праве** на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

**7. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** - внесение в Единый государственный реестр недвижимости **сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах**, а в случаях, установленных федеральным законом, и **об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.**  
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

**Единый государственный реестр (кадастр) недвижимости (ЕГРН) предназначен для обеспечения органов власти и управления всех уровней, юридических лиц и граждан информацией о земле с целью:**

**-государственного и муниципального управления земельными ресурсами и муниципальным имуществом;**

**-государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земель, разработки мероприятий, направленных на сохранение и повышение ее плодородия;**

**-государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечения гарантий прав собственника, землепользователя;**

**-регулирования операций с земельными участками и недвижимостью, придания им гласности и законности;**

## **№ 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"**

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением **кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций (СРО) кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (кадастровые отношения).**

Кадастровой деятельностью являются **выполнение работ в отношении недвижимого имущества** в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается **подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, сведения о таком недвижимом имуществе** (*кадастровые работы*), и **оказание услуг** в установленных федеральным законом случаях.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в [статье 29](#) настоящего Федерального закона (*кадастровый инженер*).

Система

ГАРАНТ: [http://base.garant.ru/12154874/1/#block\\_100#ixzz4sMBcCWX1](http://base.garant.ru/12154874/1/#block_100#ixzz4sMBcCWX1)



В случаях, установленных 221-ФЗ, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами **определяются координаты** характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура **объекта незавершенного строительства**, осуществляется **обработка результатов** определения таких координат, в ходе которой **определяется площадь** объектов недвижимости и осуществляется **описание местоположения** объектов недвижимости, проводится **согласование местоположения границ** земельного участка.

В случае, установленном настоящим Федеральным законом, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть **дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.**

Система

ГАРАНТ: [http://base.garant.ru/12154874/1/#block\\_100#ixzz4sMCPtPF2](http://base.garant.ru/12154874/1/#block_100#ixzz4sMCPtPF2)

**Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.**

**Система**

**ГАРАНТ: [http://base.garant.ru/12154874/1/#block\\_100#ixzz4sMBi63RS](http://base.garant.ru/12154874/1/#block_100#ixzz4sMBi63RS)**

## **Статья 29. Кадастровый инженер**

1. Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся **членом саморегулируемой организации (СРО)** кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

2. Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

**1) наличие гражданства РФ;**

П. 2 ч. 2, П. 3 и п. 4 ч. 2 ст. 29 не применяется до 01.01.2020 к лицам, имевшим на 01.07.2016 действующие аттестаты кадастрового инженера (ФЗ от 30.12.2015 N 452-ФЗ).

**2) наличие высшего образования по специальности или соответствующему направлению подготовки;**

- 3) **наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее 2 лет;**
- 4) **сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;**
- 5) **отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о ГКУ недвижимого имущества и кадастровой деятельности;**
- 6) **отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;**
- 7) **наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;**

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 8 декабря 2015 года N 921

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

(с изменениями на 2019 год)

п. 30. В реквизите "4" раздела "**Общие сведения о кадастровых работах**" межевого плана указываются следующие сведения о КИ:

- 1) **фамилия, имя, отчество** (отчество при наличии);
- 2) **номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;**
- 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (**СНИЛС**);
- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;

7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;

8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;

**9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).**



КР, выполняемые **одновременно в отношении всех объектов ККР**, расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов

# КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

## Осуществляется:

- уточнение местоположения границ земельных участков;
- установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории

## Объекты ККР:

- 1) земельные участки, кадастровые сведения о которых **не соответствуют** требованиям к описанию местоположения границ;
- 2) земельные участки, занятые зданиями или сооружениями и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено **утвержденным проектом межевания территории**;
- 3) здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, **права на которые зарегистрированы** в установленном Законом о ГРП порядке

## Обеспечивается:

- исправление **рее**стровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости;
- образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;
- образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением линейных объектов

# Состав ЕГРН (218-ФЗ)

Реестр объектов  
недвижимости  
(кадастр  
недвижимости)

Реестр прав,  
ограничений прав и  
обременений  
недвижимого  
имущества  
(реестр прав на  
недвижимость)

Реестр 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  
(реестр границ)

Единый государственный реестр недвижимости

Реестровые дела

Кадастровые карты

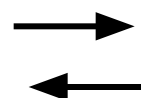
Книги учета документов

## **218-ФЗ « О государственной регистрации недвижимости»**

Статья 3. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав - **орган регистрации прав**

Статья 4 **Участниками отношений**, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

**собственники**  
недвижимого имущества и  
**обладатели** иных  
подлежащих  
государственной  
регистрации **прав** на него



**орган регистрации прав**

- граждане Российской Федерации,
- иностранные граждане и лица без гражданства,
- российские и иностранные юридические лица, международные организации,
- Союзное государство, иностранные государства,
- Российская Федерация,**
- субъекты Российской Федерации,**
- муниципальные образования,
- органы государственной власти РФ, субъектов РФ и органы местного самоуправления,
- кадастровые инженеры,**
- нотариусы,**
- судебные приставы-исполнители**

# Компетенции органа регистрации прав

```
graph TD; A[Компетенции органа регистрации прав] --> B[государственный кадастровый учет]; A --> C[ведение ЕГРН]; A --> D[принятие на учет бесхозных недвижимых вещей]; A --> E[предоставление сведений]; A --> F[государственная регистрация прав];
```

государственный  
кадастровый учет

ведение ЕГРН

принятие на  
учет  
бесхозных  
недвижимых  
вещей

предоставление  
сведений

государственная  
регистрация  
прав

# Компетенции органа регистрации прав

при ГКУ

при ГРП

Прием заявления и документов

**проверка** действительности документов и  
правильности составления

**проверка** наличия соответствующих прав у подготовившего  
документ лица или органа власти;

**проверка** наличия ранее зарегистрированных  
и ранее заявленных прав;

выдача подтверждающих  
документов

**Статья 5. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости (ст.5 221-ФЗ):**

- **единицы кадастрового деления** - кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы
- **кадастровый номер**
- **номер регистрации**
- **реестровый номер границ**

Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости **кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ** обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

**Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015  
N 877**

**"Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ"**

(Зарегистрировано в Минюсте России 18.01.2016 N 40604)

**Настоящий приказ вступил в силу с 1 января 2017 года.**



**Под кадастровым делением** понимают деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы и их нумерацию **в целях формирования кадастровых номеров объектов недвижимости.**

Основные **задачи** кадастрового деления:

- деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы;
- формирование границ кадастровых единиц;
- нумерация кадастровых единиц.

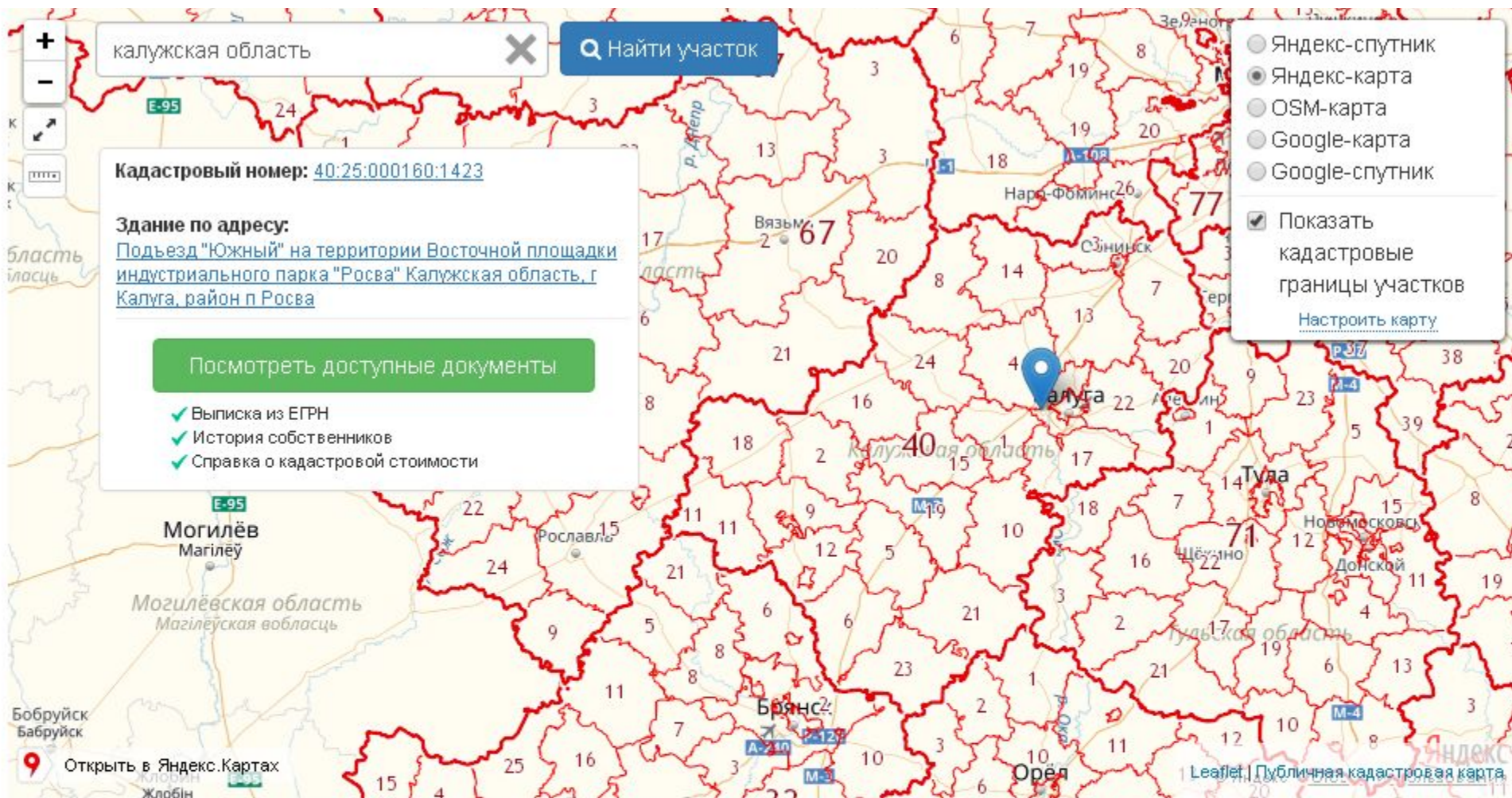
**Единицами** кадастрового деления территории Российской Федерации являются **кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.**

**"...Кадастровый округ -**  
единица кадастрового деления территории РФ, границы которой, как правило, совпадают с границами территории субъекта Российской Федерации..."

**Кадастровый округ** включает в себя, как правило, **территорию субъекта РФ**, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

**Установление границ кадастровых округов и присвоение им кадастровых номеров осуществляет Росреестр.**

# Единицы кадастрового деления - кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы



**Публичная кадастровая карта** — это программный продукт, который специально разработан правительственной службой госкартографии, кадастра и госреестра, который функционирует в режиме онлайн и предоставляет доступ через интернет любому пользователю.

Территория РФ в 17 125 191 км<sup>2</sup> поделена на **85 субъектов.**

Области - 46

республики - 22

края - 9

города федерального значения - 3

автономные округа - 4

автономная область - 1.

Территория РФ  
делится на  
кадастровые  
округа.

Каждому  
кадастровому  
округу  
присваиваются  
**уникальные  
учетный номер и  
наименование**

Калужская  
область - 40



**Кадастровый район** включает в себя, как правило, территорию административно - территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

**Кадастровый квартал** включает в себя, как правило, *небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.*

Каждому кадастровому округу присваиваются **уникальные учетный номер и наименование.**

Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы.

Каждому кадастровому району присваиваются **уникальные учетный номер и наименование.**

**Учетный номер кадастрового района** состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и **порядкового номера кадастрового района** в кадастровом округе (например, 19:11).

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.

Каждому кадастровому кварталу присваивается **уникальный учетный номер**, который состоит из **учетного номера кадастрового района**, разделителя в виде двоеточия и **порядкового номера кадастрового квартала** в кадастровом районе (например, 19:11:111213).

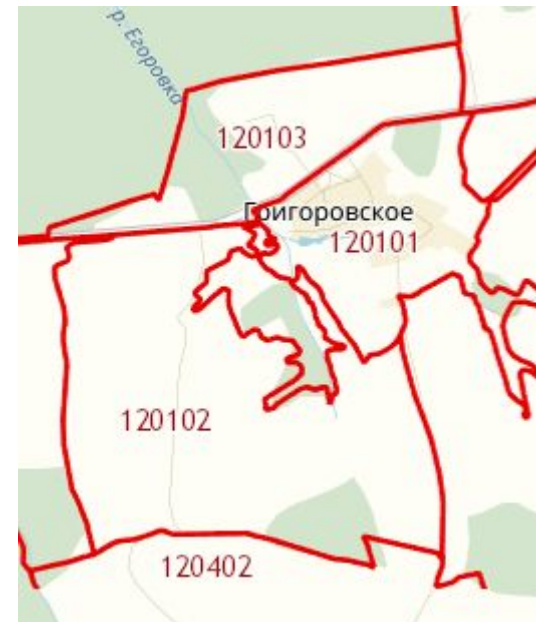
Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Каждому кадастровому району присваиваются **уникальные учетный номер и наименование.**

**Учетный номер кадастрового района** состоит из **учетного номера кадастрового округа**, разделителя в виде двоеточия и **порядкового номера кадастрового района** в кадастровом округе (например, 40:17).





Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. **Каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (например, 40:17:120101).**

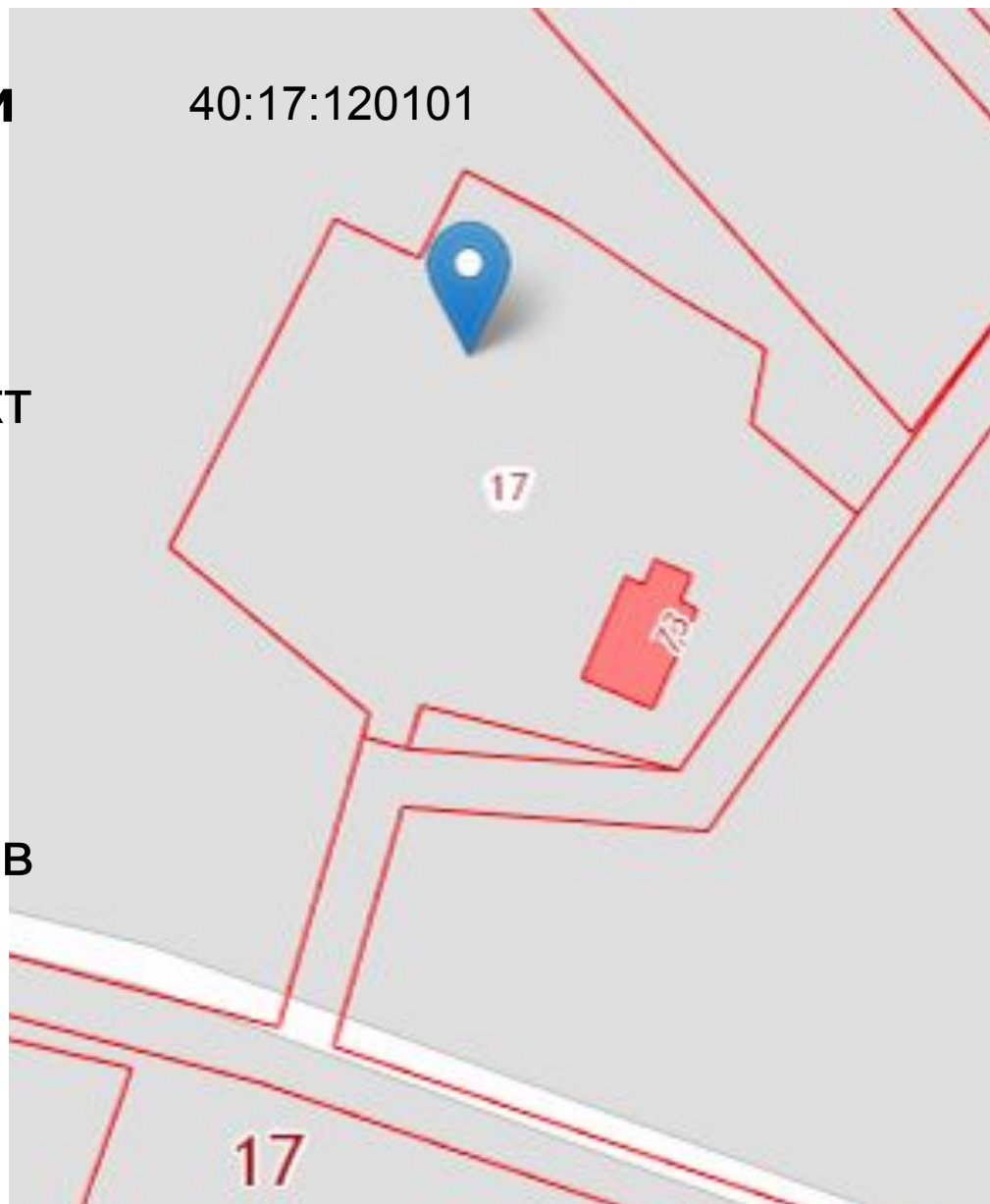


**Кадастровый номер – это неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер, присваиваемый органом регистрации прав, каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН**

Кадастровый номер присваивается каждому объекту недвижимости, сведения о котором вносятся в ЕГРН:

- 1) при государственном кадастровом учете в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;**
- 2) при включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.**

**Кадастровый номер  
объекта недвижимости  
состоит из учетного  
номера кадастрового  
квартала, в котором  
расположен такой объект  
недвижимости,  
разделителя в виде  
двоеточия и  
порядкового номера  
записи об объекте  
недвижимости в ЕГРН в  
пределах данного  
кадастрового квартала.  
Например:  
40:17:120101:17  
40:17:120101:73**



**Кадастровый номер, присвоенный объекту недвижимости в соответствии с Порядком, не изменяется, в том числе**

**в связи с изменением кадастрового деления, а также в случаях,**

**если он присвоен объекту недвижимости в кадастровом квартале, в котором такой объект недвижимости фактически не находится.**

**Статья 5. Идентификаторы**, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости (ст.5 221-ФЗ):

- кадастровый номер **19:11:111213:12**
- номер регистрации - запись о праве на объект недвижимости в ЕГРН **50:20:123456:21-77/003/2015-1**
- единицы кадастрового деления - кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы
- реестровый номер границ

# Правила присвоения номеров регистрации

**50:20:123456:21-77/003/2015-1**, где:

**50:20:123456:21** - кадастровый номер объекта недвижимости;

**77/003/2015** - девятизначный номер, сформированный на основании *двухзначного номера субъекта Российской Федерации, трехзначного номера подразделения территориального органа*, в котором принято решение о государственной регистрации прав, ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделки и *года* принятия такого решения;

**1** - порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером **50:20:123456:21**.

## **Статья 6. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

1. Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости являются **государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения**, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии

2. Картографической основой Единого государственного реестра недвижимости является **единая электронная картографическая основа**, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном [сайте](#) органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

## **Статья 6.**

**3. Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.**

**4. Для ведения ЕГРН используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.**

**5. Местные системы координат в отношении кадастровых округов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, в порядке, предусмотренном в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.**



Ст. 8

218-ФЗ

**Кадастр недвижимости:  
сведения об объекте недвижимости**

**ОСНОВНЫЕ**

**характеристики ОН,  
позволяющие определить  
его в качестве  
индивидуально-  
определенной вещи**

характеристики, которые  
определяются и изменяются  
**в результате действий с  
объектом:** образование ЗУ,  
уточнение границ и площади  
ЗУ, строительства и  
реконструкции ОКС,  
перепланировки помещений

**дополнительные**

- сведения, которые **изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления,**
- **сведения, которые содержатся в других гос. и муниципальных информационных ресурсах,**
- сведения, которые **вносятся в уведомительном порядке**

# Основные сведения об объекте недвижимости (ОН)

1) **вид** объекта недвижимости:

- земельный участок,
- здание,
- сооружение,
- помещение,
- машино-место,
- объект незавершенного строительства,
- единый недвижимый комплекс,
- предприятие как имущественный комплекс,
- иной вид;

2) **кадастровый номер ОН и дата его присвоения;**

3) **описание местоположения ОН (координаты характерных точек границы);**

#### **4) ранее присвоенный государственный учетный номер**

(кадастровый,

инвентарный,

условный номер или

номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до 2007г.,

**условный номер** был присвоен при ГРП до 2017г.

***дата присвоения*** такого номера,

***сведения об организации или органе***, которые ***присвоили такой номер***

## **14 вариантов кадастровых номеров:**

кадастровый номер объекта недвижимости,

- из которого ...
- в пределах которого ...
- если ОН входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса ...
- образованного ОН - в отношении исходного

**7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с ГКУ, если объект недвижимости прекратил существование;**

9) **площадь**, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

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

• **сооружение,**

• **объект незавершенного строительства ;**

11) **степень готовности объекта незавершенного строительства** в процентах;

**8 пунктов об ОКС:** проектируемое назначение, количество этажей, № этажа, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию ОКС, вид жилого помещения

**20) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, *кадастровых инженеров*, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;**

**27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.**

## **Дополнительные сведения, если объектом недвижимости является земельный участок :**

- 1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;**
- 2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;**
- 3) категория земель, к которой отнесен земельный участок;**
- 4) вид или виды разрешенного использования (ВРИ) земельного участка, здания, сооружения, помещения;**

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично **расположен**

**в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию** земельного участка, установленные для такой зоны или территории;

6) **в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков;**

7) **в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в РФ, игровой зоны;**



8) сведения о включении объекта недвижимости в **единый государственный реестр объектов культурного наследия** (памятников истории и культуры) народов РФ, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам,

наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

**5 пунктов о назначении** здания, помещения, сооружения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса

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

**15) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;**

**16) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории**

**17) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;**

20) сведения **о наличии земельного спора** о местоположении границ земельных участков (в предусмотренном случае);

21) **адрес** объекта недвижимости (при его наличии);

Всего **23** п.

# Реестр прав на недвижимость

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения:

- **о правах, об ограничениях прав и обременениях** объектов недвижимости, **о сделках** с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом,
  
- **дополнительные сведения, внесение** которых в реестр прав на недвижимость **не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение** объектов недвижимости.

Статья 26. **Основания и сроки приостановления** осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

# Причины приостановления ГКУ и ГРП

## 1. Лицо, представившее заявление и документы,

- не имеющее права

- не надлежащее

(несовершеннолетние от 14 до 18 лет,  
недееспособными по решению суда,

филиал юридического лица, не имеющий  
соответствующей доверенности,

лицо, которое обратилось с заявлением о  
регистрации, **не имея** соответствующей надлежащим  
образом оформленной **доверенности** )

## **Документы**

- **не представлены;**
  - **не являются подлинными** или сведения, содержащиеся в них, **недостоверны;**
  - **форма и (или) содержание не соответствуют требованиям;**
  - **подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;**
  - **не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;**
  - **представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений), по межведомственным запросам;**
  - **ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по ним еще нет решения;**
- документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;**

**Объект** не является объектом  
недвижимости, государственный  
кадастровый учет которого и (или)  
государственная регистрация прав на  
который осуществляются в соответствии с  
настоящим Федеральным законом;



## 16 пунктов о **земельных участках**

Пересечение границ ЗУ;

*границы земельного участка пересекают  
границы*

населенного пункта,

муниципального образования,

- **возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, *отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;***
- **нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ не считается согласованным;**
- **доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута**

- **размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;**
- **земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель;**
- **площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади в утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, *более чем на десять процентов;***

- **изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;**
- **в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем *предельный минимальный* размер земельного участка, установленный для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН;**

# ОКС

- **созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту;**
- **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);**

## **Статья 30. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке**

ГКУ и (или) ГРП могут быть приостановлены **не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц**, указанных в [статье 15](#) настоящего Федерального закона:

- Собственники
- лица, которым выдано разрешение на создание искусственного земельного участка
- кадастровые инженеры
- иные лица в случаях, установленных федеральным законом

В заявлении указываются **причины**, послужившие основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП , и **срок**, необходимый для такого приостановления.

**Если срок приостановления не указан**, ГКУ и (или) ГРП приостанавливаются на срок **шесть месяцев**.

Поступление в орган регистрации прав **заявления о приостановлении ГКУ и (или) ГРП прерывает течение** соответствующего **срока**. *Указанный срок, истекший до поступления данного заявления, не засчитывается в новый срок.*

- **помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);**
- **границы машино-мест частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места;**
- **площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;**