

ОСОБЕННОСТИ ЕДИНОЙ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПРОЦЕДУРЫ 218-ФЗ

Идентификаторы (ст. 5)

▣ кадастровый номер

каждая запись об объекте имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ, присваиваемый органом регистрации прав

▣ номер регистрации

каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории РФ

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

свод достоверных систематизированных данных
(имеет под собой геодезическую и картографическую основы (ст.6))

Реестр ОНИ (КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ)

(ст.8)

- об учтенном ОНИ при ГКУ и РУЗУ
основные и дополнительные
сведения

Реестр прав, ограничений прав и обременений ОНИ (РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ)

(ст.9)

- о зарегистрированных правах, основаниях
их возникновения и правообладателях (при
ЕГРН)

сведения о правах и дополнительные
сведения

Кадастровые карты

(ст.12)

Реестр сведений о границах

(ст.10)

(при межведомственном
информационном взаимодействии)
- сведения о зонах и административно-
территориальных единицах

Реестровые дела

(ст.11)

Книги учета документов

Геодезической основой
ЕГРН являются
государственные
геодезические сети, а
также геодезические
сети специального
назначения

Картографической
основой ЕГРН является
единая электронная
картографическая
основа

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об ОНИ

Основными сведениями об ОНИ

(ч. 1 ст.8)

- ❑ Ранее присвоенный государственный учетный номер
- ❑ Кадастровый номер исходный объекта недвижимости, из которого образован новый объект недвижимости
- ❑ **Если здание (сооружение)** - кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в них, количество этажей, в том числе подземных, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию
- ❑ **Если сооружение** - основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение
- ❑ **Если ОНС** - степень готовности и основная характеристика объекта (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение
- ❑ Сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета

Реестр прав на недвижимость

- о правах
- об ограничениях прав
- обременениях объектов недвижимости
- о сделках, подлежащих регистрации в соответствии с ФЗ
- **дополнительные сведения**, внесение которых не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости

- **записи об отметках** в реестре прав на недвижимость (подп.1 ч. 3 ст. 9):
- о возражении в отношении зарегистрированного права,
- о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права
- о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя
- о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным);
- сведения о правопритязаниях (подп.2 ч. 3 ст. 9);
- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей (подп.3 ч. 3 ст. 9):
- сведения о регистрации сделки без необходимого в силу закона согласия в случаях, если она не является ничтожной (подп.4 ч. 3 ст. 9);;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество (подп.5 ч. 3 ст. 9), общее имущество собственников комнат (подп.6 ч. 3 ст. 9);
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес (подп.7 ч. 3 ст. 9);
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (подп.8 ч. 3 ст. 9);
- сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со ст. 11 ФЗ от 01.05.2016 N 119-ФЗ
- о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве
- иные сведения в случаях, предусмотренных федеральным законом (подп.9 ч. 3 ст. 9).

ЕДИНАЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПРОЦЕДУРА

ГКУ+ГРП
(ч. 3 ст. 14)

- ❑ создание ОНИ (искл.: ГКУ осуществлен на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного ОГВ, ОМС или уполномоченной организацией)
- ❑ образование ОНИ (искл.: ЗУ, образуемый на основании решения об изъятии)
- ❑ прекращение существования ОНИ, права на который зарегистрированы в ЕГРН
- ❑ образование или прекращение существования части ОНИ, на которую распространяются ограничения/обременения, подлежащие регистрации

ГКУ без ГРП
(ч. 5 ст. 14)

- ❑ создание ОНИ (на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного ОГВ, ОМС или уполномоченной организацией)
- ❑ прекращение существования ОНИ, права на который НЕ зарегистрированы в ЕГРН
- ❑ образование, прекращение существования части ОНИ, на которую распространяются ограничения/обременения, не подлежащие регистрации
- ❑ ГКУ помещений в здании одновременно с ГКУ на здание либо, если право собственности на здание зарегистрировано
- ❑ ГКУ здания – МКД и помещений – общего имущества МКД одновременно с ГКУ квартир в МКД
- ❑ изменение основных характеристик ОНИ
- ❑ ГКУ ЗУ, образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ, занятых объектами общего пользования, образование которых предусмотрено проектом межевания территории и которые будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, ЗУ, занятым зданиями, сооружениями, ОНС
- ❑ ГКУ ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии
- ❑ ГКУ ЗУ, образуемых из земель или ЗУ, гос. собственность на которые не разграничена

ГРП без ГКУ
(если объект учтен в ГКН)
(ч. 4 ст. 14)

- ❑ возникновение прав на ОНИ, созданный на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного ОГВ, ОМС или уполномоченной организацией
- ❑ возникновение права на образованный ЗУ в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии
- ❑ прекращение прав на ОНИ (за искл.: случай, когда ГКУ и ГРП одновременно)
- ❑ переход права на ОНИ
- ❑ подтверждение прав на ОНИ, возникших до вступления в силу Закона о регистрации
- ❑ подтверждение прав на ОНИ, возникших в силу закона
- ❑ ограничение/обременение и их прекращение

ЕГРН

ПОРЯДОК ЕДИНОЙ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПРОЦЕДУРЫ(ч.1 ст. 29)

- ▣ Прием заявления и документов
- ▣ Возврат документов без рассмотрения (при наличии оснований, установленных ст. 25)
- ▣ Правовая экспертиза документов
- ▣ Внесение сведений в ЕГРН
- ▣ Приостановление государственной регистрации либо отказ в государственной регистрации либо прекращение государственной регистрации (соответствующее уведомление направляется либо выдается в день принятия решения)
- ▣ Выдача документов

Способы подачи документов (ст. 18)

Независимо от места нахождения объекта недвижимости

В БУМАЖНОЙ ФОРМЕ (ч. 13 ст. 18)

ЛИЧНО

- через нотариуса
(ч. 19 ст. 18)

ВЫЕЗДНОЙ ПРИЕМ

ПО ПОЧТЕ

(ч. 12 ст. 18)

- ❑ в ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП Росреестра»
- ❑ через МФЦ (ч. 8 ст. 18)

В ФОРМЕ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ (ч. 11 ст. 18)

- ❑ через единый портал госуслуг
- ❑ через официальный сайт Росреестра



Документы, представленные в бумажной форме, переводятся в форму электронных документов или электронного образа документа, а документы в бумажной форме возвращаются заявителю после осуществления государственной регистрации/кадастрового учета (ч. 13 ст. 18)

СРОКИ

осуществления государственной регистрации/кадастрового учета (ст. 16)

СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗАВИСЯТ ОТ ВИДА ОРГАНА, ПРИНИМАЮЩЕГО ДОКУМЕНТЫ

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество	п. 1, 2 ч. 1 ст. 16	7 рабочих дней (+ 2 дня при подаче документов через МФЦ)
Постановка на государственный кадастровый учет	п. 3, 4 ч. 1 ст. 16	5 рабочих дней (+ 2 дня при подаче документов через МФЦ)
Одновременная постановка на государственный кадастровый учет и регистрация права	п. 5 ч. 1 ст. 16	10 рабочих дней (+2 дня при подаче через МФЦ)
Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	п. 9 ч. 1 ст. 16	3 рабочих дня (+2 дня при подаче через МФЦ)
- по тому же основанию, если заявление и прилагаемые документы представлены в электронном виде	п. 9 ч. 1 ст. 16	1 рабочий день
Государственная регистрация ипотеки объектов жилого назначения	п. 11 ч. 1 ст. 16	5 рабочих дней (+2 дня при подаче через МФЦ)
Предоставление сведений из ЕГРН	ч. 9 ст. 62	3 рабочих дней
Исправление технической ошибки	ч. 1 ст. 61	3 рабочих дня



О ЧЕМ ДОЛЖЕН БЫТЬ УВЕДОМЛЕН ЗАЯВИТЕЛЬ В ХОДЕ ОКАЗАНИЯ ГОСУСЛУГИ ПО РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ

(Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 137 «Об утверждении порядка способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»)

- О ПОСТУПЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОПЛАТЕ ГОСПОШЛИНЫ И ПРИЕМЕ ДОКУМЕНТОВ В ОБРАБОТКУ (ч. 20 ст. 18, подп. 1 п. 4 Порядка)
- О ВОЗВРАТЕ ДОКУМЕНТОВ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ (ч. 3 ст. 29, подп. 2 п. 4 Порядка)
- О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОВОГО УЧЕТА (подп. 2 ч. 4 ст. 29, подп. 3 п. 4 Порядка)
- ОБ ОТКАЗЕ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ (подп. 3 ч. 4 ст. 29 , подп. 3 п. 4 Порядка)
- О ПРЕКРАЩЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОВОГО УЧЕТА (подп. 4 ч. 4 ст. 29 , подп. 3 п. 4 Порядка)
- О ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОВОГО УЧЕТА (подп. 3 п. 4 Порядка)



СПОСОБЫ УВЕДОМЛЕНИЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ О ХОДЕ ОКАЗАНИЯ ГОСУСЛУГИ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ/КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ (БЕСПЛАТНО)

ТЕКСТОВЫЕ СООБЩЕНИЯ НА АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ

(ЕСЛИ АДРЕС ПОЧТЫ БЫЛ УКАЗАН В ЗАЯВЛЕНИИ)

ТЕКСТОВЫЕ СООБЩЕНИЯ НА АБОНЕНТСКИЙ НОМЕР УСТРОЙСТВА ПОДВИЖНОЙ РАДИОТЕЛЕФОННОЙ СВЯЗИ ЗАЯВИТЕЛЯ

(ЕСЛИ НОМЕР БЫЛ УКАЗАН В ЗАЯВЛЕНИИ)

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВОЗВРАТА ДОКУМЕНТОВ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ (ст. 25)

Электронный документ (электронный образ документа) представлен в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования (п.1) 5 рабочих дней



Документ на бумажном носителе имеет подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, исполнен карандашом либо имеет серьезные повреждения (п. 2)

5 рабочих дней (ч.2ст.29)



Информация об уплате госпошлины по истечении 5 дней с даты подачи заявления отсутствует в ГИС ГИП и документ об уплате госпошлины не представлен (п. 3) 3 рабочих дня (ч.2ст.29)



В ЕГРН 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 (п. 4) 5 рабочих

дней (ч.2ст.29)



Заявление не подписано заявителем в соответствии с законодательством РФ (п. 5) 5 рабочих дней (ч.2ст.29) 5 рабочих дней (ч.2ст.29)

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ/КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

ПО РЕШЕНИЮ РЕГИСТРАТОРА (ст. 26)

основания указаны в ч.1 ст. 26

до разрешения спора судом
(ч. 5 ст. 25)

ОБЩИЙ СРОК
не более
3 месяцев
(ч. 2 ст. 26)

до принятия решения по ранее принятому пакету документов
(ч. 4 ст. 26)

не более
1 месяца
(ч. 3 ст. 26)

- не представлены документы, запрошенные по межведомственному запросу

ПО ИНИЦИАТИВЕ ЗАЯВИТЕЛЯ (СТОРОН СДЕЛКИ) (ст. 30)

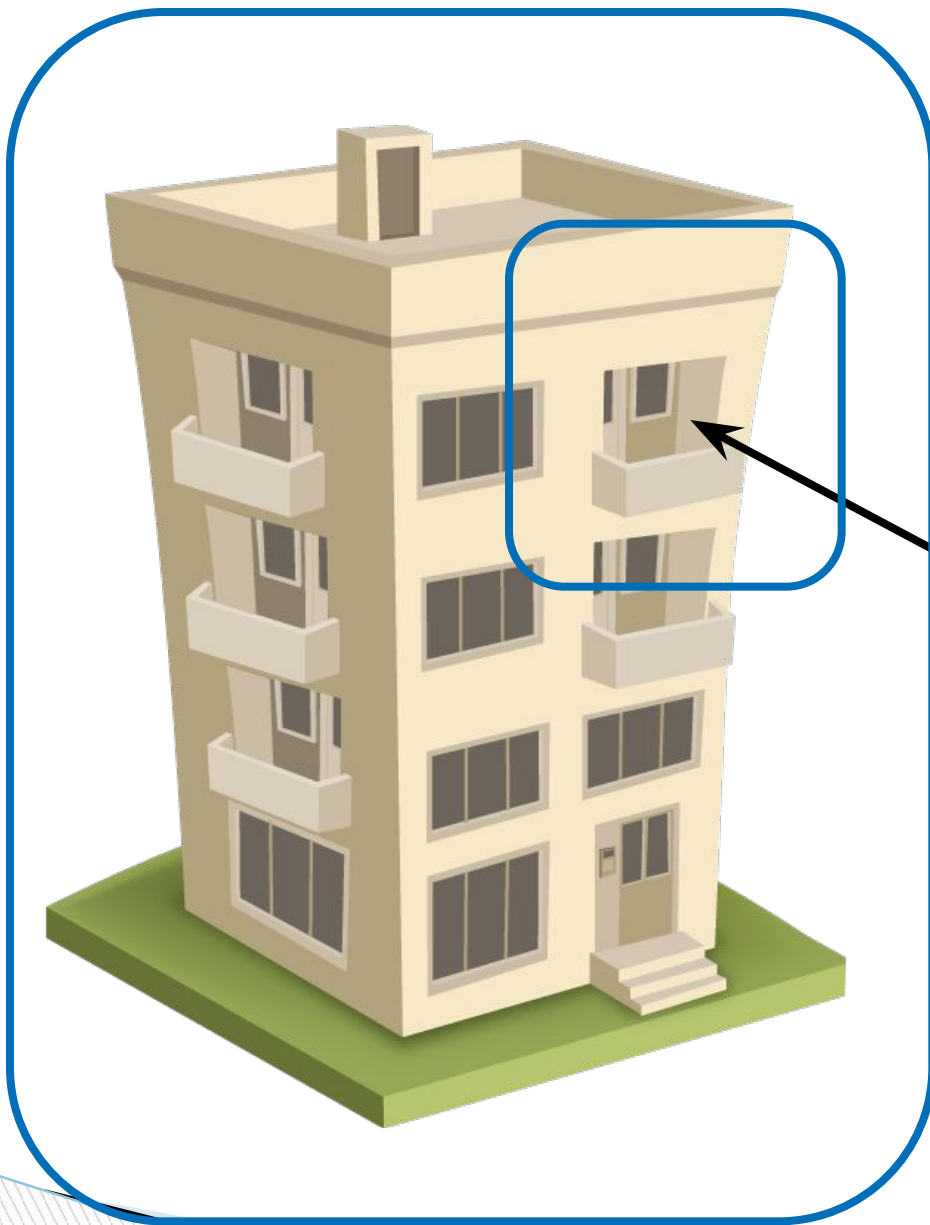
не более
6 месяцев

-однократно
- при указании причин

Порядок проведения единой учетно-регистрационной процедуры в отношении вновь созданного ОКС (ст. 40)

ГКУ и ГРП на созданный (создаваемый) ОКС осуществляется **ОДНОВРЕМЕННО** с ГКУ и ГРП на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** под ним, если право заявителя на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** не было зарегистрировано в ЕГРН (ч.1 ст. 40)

ГРП на созданный ОКС осуществляется если на дату ГРП истек срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования земельным участком (ч.2 ст. 40) **ВАЖНО!** чтобы момент ввода ОКС в эксплуатацию был в пределах срока действия договора в отношении земельного участка



При одновременном ГКУ
+ ГРП на созданные
**ЗДАНИЕ или
СООРУЖЕНИЕ**

МОЖНО

Осуществить ГКУ на все
ПОМЕЩЕНИЯ в ОКС

(для МКД обязательно)
помещение

**здание или
сооружение**

!!!Важно, чтобы
в техплане на
здание или
сооружение
были сведения о
помещениях

Особенности правового регулирования ГКУ и ГРП в отношении МКД (ст. 40)

- 1. При осуществлении ГКУ многоквартирного дома - одновременно ГКУ всех помещений внутри него (ИМПЕРАТИВНОЕ ПРАВИЛО) (ч.4 ст. 40)
- 2. Если осуществляется ГРП на помещение в многоквартирном доме - одновременно осуществляется ГРП на долю в ПОС на общее имущество многоквартирного дома, в т.ч. на земельный участок (ИМПЕРАТИВНОЕ ПРАВИЛО) (ч.5 ст.40)
- 3. ВАЖНО! ГРП на многоквартирный дом НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ (ч. 5 ст. 40)

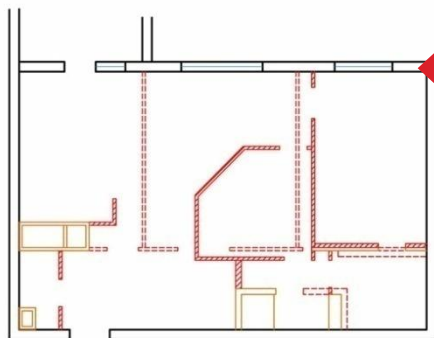


ОДНОВРЕМЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ГКУ ПОМЕЩЕНИЯ И ЗДАНИЯ в связи с ИЗМЕНЕНИЕМ ХАРАКТЕРИСТИК ПОМЕЩЕНИЯ (ч. 6 ст. 40)

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ПОМЕЩЕНИЙ

в связи с изменением их характеристик + в связи с созданием или образованием помещений внутри здания (сооружения) в результате реконструкции которых меняются параметры здания (сооружения)

сносимые и возводимые перегородки



— возводимые перегородки
- - - сносимые перегородки

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ИЗМЕНЕНИЙ ХАРАКТЕРИСТИК ТАКИХ РЕКОНСТРУИРОВАННЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ



Принцип одновременности при учетно-регистрационной процедуре

При СНЯТИИ с ГКУ и (или) ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ на ЗДАНИЕ (СООРУЖЕНИЕ) <u>ОДНОВРЕМЕННО</u> осуществляется снятие с ГКУ и прекращение ПРАВ на ПОМЕЩЕНИЯ в здании (сооружении) (ч. 7 ст. 40)	ПРЕКРАЩЕНИЕ СУЩЕСТВОВАНИЯ О.Н.С. снятие с ГКУ О.Н.С. ОДНОВРЕМЕННО регистрация ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ на него (ч. 8 ст. 40)	ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ О.Н.С. снятие с ГКУ О.Н.С. и регистрация ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ на него ОДНОВРЕМЕННО с ГКУ созданных ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) или ГКУ всех ПОМЕЩЕНИЙ в них + ГРП на них (ч.8 ст. 40)
---	--	--

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ (ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ)

ОКС

1. Разрешение на ввод
2. Правоустанавливающий документ на з/у, на котором расположен ОКС



ОНС

1. Разрешение на строительство
2. Правоустанавливающий документ на з/у, на котором расположен ОНС



ОКС

1. Техплан
 2. Правоустанавливающий документ на з/у, на котором расположен ОКС
- или документ, подтверждающий возможность размещения ОКС или ОНС без предоставления з/у



ОБЪЕДИНЕНИЕ

**ПЕРЕПЛАНИРОВКА
ПОМЕЩЕНИЯ
или
МАШИНО-
МЕСТА**

**СПОСОБЫ
ОБРАЗОВАНИЯ
ОКС (ст.
41)**

РАЗДЕЛ

**ИЗМЕНЕНИЕ
ГРАНИЦ
СМЕЖНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ
или
МАШИНО МЕСТ**

Принцип одновременности при учетно-регистрационной процедуре (ст. 41)

Снятие с ГКУ и регистрация
ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ
на **ИСХОДНЫЙ ОКС**
влечет
ОДНОВРЕМЕННОСТЬ
ГКУ и ГРП на **ВСЕ**
ОКС,
ОБРАЗОВАННЫЕ из
исходного
(ч.1 ст. 41)

• ГРП одновременно на все помещения или ММ в здании (сооружении) или

- ГРП на одно или несколько помещений или ММ в здании или сооружении

влечет
ОДНОВРЕМЕННОСТЬ
регистрации прекращения
ПРАВА на здание,
сооружение,
зарегистрированное в
ЕГРН
с ГКУ здание
(сооружение) не снимается

Если все помещения (ММ) в здании (сооружении) – в собственности **ОДНОГО** лица ,
это лицо вправе подать заявление о
ПРЕКРАЩЕНИИ
ПРАВА на **ВСЕ**
ПОМЕЩЕНИЯ (ММ) +
ОДНОВРЕМЕННО
обязано подать заявление о ГРП на образованное **ЗДАНИЕ (СООРУЖЕНИЕ)**
(ч.6 ст. 41)

**НЕЛЬЗЯ СТАВИТЬ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И
РЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА
ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ (ОБЪЕКТЕ ИЖС)
ИЛИ В ЖИЛОМ СТРОЕНИИ (САДОВОМ ДОМЕ) (ч.7
ст. 41)**



АРЕНДА

- При заключении договора аренды **на год и более** в отношении **части объекта** недвижимости – государственной регистрации подлежит **обременение** в отношении **объекта недвижимости в целом**;
- Соответствующая **часть объекта ставится на ГКУ**, при **прекращении обременения** данная часть с ГКУ снимается;
- Если сведения о части объекта уже были внесены в ЕГРН, то при регистрации **последующих обременений** по заявлению заявителя **используется ранее представлявшийся техплан части объекта**, если границы части не изменились