

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

#### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подлежащих в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений из ЕГРН и осуществлением кадастровой деятельности.

2. Единый государственный реестр недвижимости - свод 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.

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество -

юридический акт, закрепляющий принадлежность определенного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом объекта недвижимости определенному лицу и подтверждающий возникновение, изменение, прекращение права на такой объект недвижимости или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (права на него) (далее – регистрация права).

Регистрация права осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Зарегистрированное в ЕГРН право на объект недвижимости может быть оспорено только в судебном порядке.

4. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого объекта недвижимости, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе (далее - кадастровый учет).

5. Кадастровая деятельность - выполнение уполномоченным в соответствии с настоящим Федеральным законом лицом работ в отношении объекта недвижимости в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения, необходимые для осуществления кадастрового учета объекта недвижимости и регистрации прав на объект недвижимости.

6. В соответствии с настоящим Федеральным законом кадастровый учет и (или) регистрация прав осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, предприятий как

имущественных комплексов (далее - объекты недвижимости).

7. Регистрация прав, кадастровый учет и ведение ЕГРН осуществляются федеральным государственным бюджетным учреждением (далее – орган регистрации прав).

8. Положения настоящего Федерального закона не применяются к государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр и прав на них.

## **Статья 2. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Правовую основу регистрации прав и кадастрового учета составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон и издаваемые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

2. Внесение изменений в настоящий Федеральный закон, а также приостановление и признание утратившими силу положений настоящего Федерального закона осуществляются отдельными федеральными законами и не могут быть включены в тексты федеральных законов, изменяющих (приостанавливающих, признающих утратившими силу) другие законодательные акты Российской Федерации или содержащих самостоятельный предмет правового регулирования.

## **Статья 3. Принципы ведения Единого государственного реестра недвижимости**

1. Ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме на основе принципов единства технологии ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

2. Орган регистрации прав вносит в ЕГРН сведения на основании документов, поступивших к нему в порядке, установленном настоящим

Федеральным законом.

3. Сведения ЕГРН признаются достоверными до внесения в них изменений в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

5. Содержащиеся в ЕГРН сведения подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, ранее внесенные в него сведения сохраняются.

#### **Статья 4. Идентификаторы Единого государственного реестра недвижимости**

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

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении (обременении) такого права идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

2. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее - единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в ЕГРН на основании правовых актов органа регистрации прав.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы

муниципальных образований, границы населенных пунктов, сведения о которых внесены в ЕГРН, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер (далее – реестровый номер границы), присваиваемый органом регистрации прав.

4. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции нормативно-правового регулирования в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровой деятельности (далее - орган нормативно-правового регулирования).

5. Содержащиеся в ЕГРН кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

## **Статья 5. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

1. Геодезической основой ЕГРН (далее - геодезическая основа) являются государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения (далее - опорные межевые сети).

2. Картографической основой ЕГРН (далее – картографическая основа) являются карты, планы, создаваемые в целях составления и ведения кадастровых карт. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет».

3. Геодезическая и картографическая основы ЕГРН создаются и обновляются в порядке, установленном Федеральным законом от 26 декабря

1995 года № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».

4. При ведении ЕГРН применяется единая государственная система координат, установленная Правительством Российской Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ.

## **Глава 2. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 6. Состав Единого государственного реестра недвижимости**

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

1) кадастра (реестра) объектов недвижимого имущества (далее – кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество (далее – реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов (далее – реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт.

2. Порядок ведения ЕГРН, состав и порядок хранения реестровых дел устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

### **Статья 7. Кадастр (реестр) объектов недвижимого имущества**

1. В кадастр недвижимости вносятся сведения об объекте

недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), и сведения о дополнительных характеристиках объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения ЕГРН.

2. В кадастр недвижимости вносятся следующие уникальные характеристики объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения.

3. В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (далее - преобразуемый объект недвижимости) был образован данный объект недвижимости (далее - образование объекта недвижимости);

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

4) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

5) сведения о прекращении существования объекта недвижимости

(дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование;

б) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;

7) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение;

8) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

9) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

10) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

11) вид (виды) разрешенного использования, если объектом недвижимости является земельный участок;

12) сведения об охранных зонах и иных установленных актами органов государственной власти и органами местного самоуправления ограничениях, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия;

14) назначение здания (нежилое здание, жилое здание), если объектом недвижимости является здание;

15) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

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

17) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

18) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и



ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

19) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

20) наименование здания, сооружения, единого недвижимого комплекса, предприятия как недвижимого комплекса при наличии такого наименования;

21) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, если объектом недвижимости является жилое помещение;

22) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

23) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

24) сведения о месторасположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

25) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;

28) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

29) назначение единого имущественного комплекса, если объектом

недвижимости является единый имущественный комплекс;

30) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо при наличии коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс;

31) сведения о лице, выполнившем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости в объеме сведений о номере регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ;

32) сведения о результатах проведения земельного надзора;

33) сведения о принятии здания, сооружения, помещения на учет в качестве бесхозяйного недвижимого имущества;

34) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

35) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

36) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

37) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

38) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом

недвижимости является здание или сооружение.

## **Статья 8. Реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество**

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, ограничениях прав на объекты недвижимого имущества и обременениях недвижимого имущества (прав на него):

1) записи о подлежащих государственной регистрации правах на объект недвижимости;

2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право (права) на объект недвижимости, в том числе записи о предыдущих правообладателях;

3) основание (основания) возникновения, перехода, изменения и прекращения права (прав) на объект недвижимости;

4) записи о подлежащих государственной регистрации ограничениях прав на объект недвижимости и обременениях недвижимого имущества (прав на него), в том числе лица в пользу которых установлены ограничения (обременения), основания возникновения, изменения, прекращения ограничений (обременений), существенные условия сделки (сделок), являющиеся основанием для возникновения, изменения или прекращения ограничений (обременений) прав;

5) записи о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (далее – записи об отметках в реестре прав на недвижимость);

6) запись о наличии правопритязания при поступлении документов для проведения регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения (обременения) права;

7) записи о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, а также записи о проживающих в жилом помещении членах

семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения;

8) иные сведения, установленные настоящим Федеральным законом.

**Статья 9. Реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов**

1. В реестр границ вносятся следующие сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, особо-охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, о границах морских портов:

1) индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения таких зон);

2) описание местоположения границ таких зон или территорий;

3) описание местоположения границ морских портов;

4) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;

5) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;

6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий.

2. В реестр границ вносятся следующие сведения об административно-

территориальном делении:

- 1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;
- 2) реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;
- 3) описание местоположения границ муниципальных образований;
- 4) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;
- 5) описание местоположения границ населенных пунктов;
- 6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

3. В реестр границ вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации:

- 1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;
- 3) реквизиты документов об изменениях, уточнениях прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, произведенных в порядке проверки Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации.

### **Статья 10. Реестровые дела**

Реестровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, формируемых для каждого объекта недвижимости, на основании которых в ЕГРН внесены записи, однозначно определяющие такой объект недвижимости, вид зарегистрированного права и правообладателя, а также внесены иные установленные настоящим Федеральным законом сведения и отметки.

## **Статья 11. Кадастровые карты**

1. Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ЕГРН сведения:

1) публичные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении ЕГРН.

2. Публичные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме и подлежат размещению на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет» для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

3. Состав сведений кадастровых карт устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

4. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, предоставленные органу регистрации прав федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу регистрации прав определяются Правительством Российской Федерации.

## **Глава 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Статья 12. Основания и порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и**

## **государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Регистрация прав и кадастровый учет осуществляются органом регистрации прав на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей в ЕГРН.

2. Регистрация прав и кадастровый учет осуществляются в следующем порядке:

- 1) прием документов, представленных для проведения регистрации прав и кадастрового учета;
- 2) осуществление кадастрового учета объекта недвижимости;
- 3) осуществление регистрации прав на объект недвижимости;
- 4) выдача документов после осуществления регистрации прав и кадастрового учета.

3. Регистрация прав и кадастровый учет (далее – учетно-регистрационные действия) осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

4. Основаниями для внесения сведений в ЕГРН являются:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

межевой план, технический план или акт обследования, подготавливаемые в результате проведения кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности»;

иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, а также документы, которые подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав в соответствии с законодательством Российской Федерации, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав;

наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

5. Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, когда кадастровый учет осуществляется на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, представленном в порядке информационного взаимодействия, установленном настоящим Федеральным законом;

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев образования земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

4) образованием, прекращением существования части объекта недвижимости и регистрацией ограничений (обременений), прекращением



ограничений (обременений) прав на такую часть объекта недвижимости.

6. Регистрация прав может осуществляться без одновременного осуществления кадастрового учета в связи с:

1) возникновением права на образованный или созданный объект недвижимости в случаях, указанных в пунктах 1 и 2 части 4 настоящей статьи;

2) прекращением права на существующий объект недвижимости;

3) переходом права на объект недвижимости;

4) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» или в силу федерального закона;

5) ограничением (обременением) прав, прекращением ограничений (обременений) прав на объект недвижимости.

7. Кадастровый учет осуществляется без одновременной регистрация прав исключительно в случаях, если он осуществляется в связи с:

1) созданием объекта недвижимости на основании заявления и документов, представленных органом государственной власти или органом местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия, установленном настоящим Федеральным законом;

2) образованием земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

4) образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, возникающие вне зависимости от момента их регистрации в ЕГРН;

5) изменением характеристик объекта недвижимости.

8. В связи с изменением содержащихся в базовых государственных информационных ресурсах сведений о правообладателе (правообладателях) и

дополнительных характеристиках объекта недвижимости, которое не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение (обременение) права на объект недвижимости, соответствующие изменения в ЕГРН вносятся без заявления правообладателя (правообладателей). При этом орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения указанных изменений обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

**Статья 13. Лица, по заявлению которых осуществляются государственная регистрация прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет недвижимого имущества**

1. Участниками отношений, возникающих при осуществлении регистрации прав и кадастрового учета, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих регистрации прав на него, иные лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, нотариусы, судебные приставы-исполнители.

В установленных законом или международным договором случаях Союзное государство может являться участником отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно на основании заявления:

1) правообладателя земельного участка - в отношении созданного

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса;

2) собственника здания, сооружения, единого недвижимого комплекса - в отношении помещения в таких объектах недвижимости;

3) лица, которому выдано решение о создании искусственного земельного участка, - в отношении созданного искусственного земельного участка;

4) собственника исходного объекта недвижимости - в отношении объекта недвижимости, образованного из такого объекта недвижимости;

5) уполномоченных органов государственной власти – в отношении земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной собственности;

6) уполномоченного органа местного самоуправления – в отношении земельного участка, образованного из земель, находящихся в муниципальной собственности, в том числе в отношении земельного участка государственная собственность на который не разграничена;

7) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, предприятия – в отношении прекратившего существование такого объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

8) правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на объект недвижимости, – в отношении образованной, прекратившей существование части объекта недвижимости;

9) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

3. Кадастровый учет без одновременной регистрации прав осуществляется на основании заявления:

1) уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления в порядке

информационного взаимодействия, установленном настоящим Федеральным законом, - в отношении созданного объекта недвижимости;

2) уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления, а также лица, которому предоставлен земельный участок, – в отношении образованных земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

3) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, предприятия – в отношении прекратившего существование такого объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

4) правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на объект недвижимости, - в отношении образованной, прекратившей существование части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, возникающие вне зависимости от момента их регистрации в ЕГРН;

5) собственника объекта недвижимости, а также органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия, установленном статьей ... настоящего Федерального закона, - при изменении характеристик объекта недвижимости;

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

4. Регистрация прав на учтенный в ЕГРН объект недвижимости осуществляется на основании заявления:

1) лиц, указанных в пунктах 1 - 3 части 2 настоящей статьи, - при возникновении права на образованный или созданный объект недвижимости в случаях, указанных в пунктах 1 и 2 части 4 настоящей статьи;

2) собственника объекта недвижимости – при прекращении права на существующий объект недвижимости;

3) сторон договора – при переходе прав на объект недвижимости от

одного лица к другому лицу;

4) правообладателя объекта недвижимости – при подтверждении прав на объект недвижимости, возникших до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

5) нотариуса, а также работника нотариуса, имеющего письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений и иных необходимых для регистрации прав документов, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью, – в случаях, установленных федеральным законом, а также при регистрации прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

6) правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права на объект недвижимости, – при регистрации ограничения (обременения) прав, прекращения ограничения (обременения) прав на объект недвижимости;

7) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

6. В случаях, когда одной из сторон сделки выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, кадастровый учет и регистрация прав могут осуществляться на основании заявления и документов, представляемых указанными органами без участия заявителей в орган регистрации прав, в том числе в порядке межведомственного взаимодействия.

7. При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона

8. Внесение в ЕГРН сведений (их изменение) об адресе, по которому осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости, осуществляется по заявлению лица, право которого на такой объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРН, или его представителя, уполномоченного в порядке, установленном федеральным законом.

**Статья 14. Сроки и дата осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Регистрация прав осуществляется в срок не позднее семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления и документов, необходимых для ее проведения, если иные сроки не установлены настоящим Федеральным законом.

2. Кадастровый учет осуществляется в срок не позднее пяти рабочих дней с даты приема заявления и документов, необходимых для его проведения, если иные сроки не установлены настоящим Федеральным законом.

3. Кадастровый учет и регистрация прав при их одновременном осуществлении проводятся не позднее двенадцати рабочих дней с даты приема заявления и документов, необходимых для проведения кадастрового учета и регистрации прав, если иные сроки не установлены настоящим Федеральным законом.

4. Регистрация прав на основании вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязательное осуществление государственной регистрации прав, проводится в срок не позднее пяти рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав соответствующего судебного акта.

5. Датой приема заявления и документов, необходимых для проведения кадастрового учета и регистрации прав, которые приставляются через

многофункциональный центр (далее – МФЦ), считается дата приема органом регистрации прав переданных ему МФЦ таких документов.

6. Датой осуществления регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующих правах на объект недвижимости.

7. Датой осуществления кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

### **Статья 15. Плата за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. За регистрацию прав, кадастровый учет и предоставление информации из ЕГРН, взимается плата.

Размер такой платы, порядок ее взимания, в том числе порядок возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

2. Без взимания платы осуществляется:

1) регистрация прав Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования на государственное, муниципальное недвижимое имущество, не закрепленное за государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющее соответственно государственную казну Российской Федерации, казну субъекта Российской Федерации, муниципальную казну;

2) регистрация прав, возникающих в силу закона, а также прекращения права при одновременной регистрации перехода права;

3) внесение записей в ЕГРН об арестах недвижимого имущества, иных запрещениях совершать учетно-регистрационные действия, залогах и иных ограничениях, установленных судебными актами, отметки о наличии судебного спора.

3. Для формирования средств гарантийного фонда в соответствии с настоящим Федеральным законом с физических лиц, обращающихся за регистрацией права собственности на жилое помещение и (или) земельный

участок, предназначенный для строительства жилого дома (части жилого дома) или на котором расположен такой дом (часть дома), приобретенные на основании возмездной сделки, факта создания объекта недвижимости, акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, взимается плата. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливается Правительством Российской Федерации. Представление документа, подтверждающего внесение указанной платы, является обязательным при осуществлении регистрации прав в отношении этих лиц и не отменяет внесение такими лицами платы за регистрацию права собственности.

4. За регистрацию прав в сроки менее чем предельные сроки, установленные настоящим Федеральным законом, плата взимается в размере, установленном органом нормативно-правового регулирования.

#### **Статья 16. Порядок представления документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет недвижимого имущества**

1. Документы на кадастровый учет и регистрацию прав представляются в орган регистрации прав независимо от места нахождения объекта недвижимости.

2. Порядок и способы представления документов на кадастровый учет и регистрацию прав, а также порядок заверения таких документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

#### **Статья 17. Порядок приема документов для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Кадастровый учет и регистрация прав начинаются со дня приема



документов, в том числе переданных через МФЦ.

2. Отказ в приеме документов, представленных для осуществления кадастрового учета и регистрации прав, не допускается, за исключением случаев установленных настоящим Федеральным законом.

3. Полномочия представителя физического лица на представление заявлений о регистрации прав и кадастрового учета, в том числе на получение документов после проведения учетно-регистрационных процедур могут быть подтверждены доверенностью, составленной в простой письменной форме в присутствии уполномоченного должностного лица органа регистрации прав при приеме документов на регистрацию прав и (или) кадастрового учета, при этом подлинность подписи заявителя удостоверяется таким работником.

4. Уполномоченные должностные лица органа регистрации прав при приеме документов вправе заверить согласие супруга на совершение сделки и доверенность на осуществление кадастрового учета и регистрации прав.

5. Не подлежат приему документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

6. До внесения в ЕГРН записи о праве или сведений об объекте недвижимости либо до принятия решения об отказе в проведении кадастрового учета или регистрации прав заявитель вправе представить заявление о прекращении проведения учетно-регистрационных процедур. Регистрация прав прекращается на основании совместного заявления сторон договора, при этом регистрация права может быть прекращена на основании заявления одной из сторон договора в случае, если федеральным законом или договором допускается расторжение договора в одностороннем порядке.

**Статья 18. Порядок осуществления государственным регистратором прав государственной регистрации**

**прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества и внесения записей и сведений в Единый государственный реестр недвижимости**

1. При осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав государственный регистратор прав на основании представленных документов, сведений ЕГРН, сведений и информации иных государственных информационных ресурсов обязан:

1) проверить полномочия лица, обратившегося с заявлением, а также полномочий лица, выполнившего кадастровые работы, и нотариуса (работника нотариуса), если заявление и документы представляются нотариусом (работником нотариуса) или лицом, выполнившим кадастровые работы;

2) проверить соответствие объекта, указанного в заявлении, требованиям законодательства Российской Федерации к объектам недвижимости, в отношении которых осуществляется кадастровый учет и права на которые подлежат регистрации в ЕГРН;

3) проверить соответствие объекта недвижимости, права на который заявлены на государственную регистрацию, объекту, описанному в межевом или техническом плане;

4) проверить соответствие заявленного права, ограничения (обременения) права, требованиям законодательства Российской Федерации к правам, ограничениям (обременениям), которые подлежат государственной регистрации;

5) проверить наличие документов, необходимых для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав;

6) проверить наличие у лица, указанного в заявлении в качестве правообладателя, права на заявленный объект недвижимости или полномочий по распоряжению таким объектом недвижимости;

7) проверить отсутствие записей в ЕГРН, препятствующих регистрации

прав, в том числе отсутствие противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

8) проверить, за исключением случая, указанного в части 10, 11, 13 настоящей статьи, соответствие требованиям действующего законодательства формы и содержания представленных документов;

9) проверить факт возникновения права на недвижимое имущество в силу федерального закона на основании документов, поступивших в орган регистрации прав, в случаях и порядке, установленных федеральными законами;

10) проверить отсутствие сведений в ЕГРН о признании представленных документов, в том числе актов государственных органов или актов органов местного самоуправления о предоставлении недвижимого имущества, недействительными в судебном порядке;

11) проверить наличие компетенции органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на издание акта, если такой акт является основанием для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав;

12) проверить наличие полномочий лица на удостоверение представленных документов, за исключением случаев, установленных федеральным законом;

13) проверить соответствие созданных (создаваемых) объектов недвижимости, при строительстве которых в соответствии с законодательством не требуется разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, разрешенному виду (видам) использования и иным требованиям градостроительных регламентов, установленных в отношении таких объектов и (или) земельных участков, на которых они созданы, и отраженных в сведениях ЕГРН или информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

14) внести записи об объекте недвижимости (формирование записи о кадастровом номере объекта недвижимости, внесение новых сведений о

ранее учтенном объекте недвижимости, внесение сведений о прекращении существования объекта недвижимости) и (или) внести записи о праве и правообладателе в ЕГРН при отсутствии препятствий для регистрации такого права и кадастрового учета такого объекта недвижимости имущества, и оснований для приостановления или отказа;

15) удостоверить кадастровый учет, регистрацию права или проставить регистрационную отметку на документах;

16) произвести иные действия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом.

2. В случае, если осуществляется кадастровый учет вновь образованного объекта недвижимости, в ЕГРН формируется запись о таком объекте недвижимости и присваивается кадастровый номер на основании сведений, содержащихся в межевом, техническом плане (планах) объекта недвижимости или иных документах, представляемых на регистрацию прав вместо межевого или технического плана в установленных настоящим Федеральным законом случаях. Содержание такой записи определяется Порядком ведения ЕГРН.

3. Если иное не установлено федеральным законом или заявлением приобретателя права, запись об объекте недвижимости включает:

1) сведения о земельном участке и всех расположенных на этом участке зданиях и сооружениях, относящихся к объектам недвижимого имущества, если такой земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения принадлежат правообладателю на одном праве;

2) сведения обо всех расположенных на одном земельном участке зданиях и сооружениях, относящихся к объектам недвижимого имущества, если такие здания, сооружения и такой земельный участок принадлежат правообладателю на разном праве;

3) сведения о совокупности объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически.

4. Если регистрации права проводится на основании нотариально удостоверенной сделки, государственный регистратор прав, осуществляя проверку законности сделки и проводя правовую экспертизу, проверяет полномочия лица (лиц), обратившегося за регистрацией права, полномочия нотариуса (помощника нотариуса), удостоверившего сделку, являющуюся основанием для регистрации права, наличие арестов и иных запрещений на проведение регистрации права, если указанные аресты и запрещения возникли после совершения нотариального акта и не могли быть выявлены нотариусом до момента нотариального удостоверения.

5. Запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в ЕГРН на основании заявления лица, право собственности которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее (далее в настоящей статье - предшествующий правообладатель).

Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости погашается на основании заявления предшествующего правообладателя, представленного в течение трех месяцев с момента ее внесения в ЕГРН на основании заявления данного лица.

Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости до истечения трех месяцев со дня ее внесения в ЕГРН погашается без заявления предшествующего правообладателя на основании решения государственного регистратора в случаях, если:

предшествующий правообладатель не оспорил данное право в суде (копия соответствующего судебного акта, свидетельствующего о принятии судом заявления к рассмотрению, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в указанный срок не поступила из суда или не была представлена этим лицом);

в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступил документ, подтверждающий, что предшествующий

правообладатель оспорил данное право в суде одновременно с внесением в Единый государственный реестр прав записи, указывающей на наличие заявленного в судебном порядке права требования;

в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступило или представлено решение суда, которое вступило в законную силу и согласно которому данное право прекращено или установлено право иного лица либо в прекращении данного права отказано (независимо от того, по требованию какого лица указанное решение принято судом);

осуществлены государственная регистрация прекращения права и закрытие в этой связи соответствующего раздела ЕГРН на такой объект недвижимости в связи с прекращением его существования, в том числе гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, образованием из него объектов недвижимости.

Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости также погашается без заявления предшествующего правообладателя на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи.

Заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости возвращается представившему его предшествующему правообладателю без рассмотрения в случаях, если:

запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости была погашена ранее на основании заявления указанного лица (независимо от срока, прошедшего с момента внесения и погашения такой записи, а также от наличия записи о государственной регистрации перехода данного права);

запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости была погашена на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении такой записи (независимо от срока, прошедшего с момента внесения и погашения такой записи, а также от наличия записи о государственной регистрации

перехода данного права);

указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости;

указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и ее погашения (независимо от того, было ли им оспорено зарегистрированное право в суде);

указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение или по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и погашения такой записи в связи с государственной регистрацией права на этот объект недвижимости нового правообладателя на основании вступившего в законную силу решения суда об установлении права нового правообладателя;

указанное заявление представлено предшествующим правообладателем повторно в течение или по истечении трех месяцев со дня внесения по его заявлению в ЕГРН записи о наличии возражения в отношении того же зарегистрированного права на тот же объект недвижимости и погашения такой записи в связи с поступлением решения суда, которое вступило в законную силу и согласно которому в прекращении данного права судом было отказано.

Орган регистрации прав обязан уведомить в письменной форме предшествующего правообладателя о возврате заявления без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия заявления.

Погашение записи в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости в связи с прекращением

существования объекта недвижимости и образованием из него объектов недвижимости, на которые зарегистрировано право (если данное право не было оспорено в судебном порядке), не является для предшествующего правообладателя такого объекта недвижимости, прекратившего существование, препятствием для подачи заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на образованные из него объекты недвижимости и внесения соответствующих записей в ЕГРН.

Запись в ЕГРН о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости при отсутствии иных причин, препятствующих государственной регистрации прав на него, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав на него и отказа в ее проведении.

6. При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на такой объект недвижимости без его личного участия (далее в настоящей статье - заявление о невозможности государственной регистрации) по заявлению о государственной регистрации права, представленному иным лицом, в том числе представителем собственника, не являющимся его законным представителем, или второй стороной сделки, если настоящий Федеральный закон или другой федеральный закон допускает осуществление государственной регистрации права на основании заявления одной из сторон сделки, в ЕГРН вносится запись о заявлении о невозможности государственной регистрации.

Запись в ЕГРН о заявлении о невозможности государственной регистрации погашается на основании:

решения государственного регистратора (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника;



заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации; вступившего в законную силу судебного акта.

Наличие указанной в настоящем пункте записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости. Орган регистрации прав обязан уведомить в письменной форме заявителя о возврате указанного заявления без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия такого заявления. Запись в ЕГРН о заявлении о невозможности государственной регистрации не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права, если основанием для государственной регистрации права по заявлению иного лица является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава - исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", и в иных случаях, установленных другим федеральным законом.

### **Статья 19. Удостоверение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Регистрация возникновения или прекращения права на недвижимое имущество, кадастровый учет недвижимого имущества удостоверяются выпиской из ЕГРН, а в случае, установленном настоящим Федеральным законом, также регистрационной отметкой на документе.

2. Форма, состав сведений выписки из ЕГРН и регистрационной отметки устанавливаются Порядком ведения ЕГРН.

## **Статья 20. Приостановление осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. Регистрация прав и кадастровый учет могут быть приостановлены государственным регистратором прав на срок не более чем двенадцать рабочих дней при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов и компетенции лиц, их удостоверивших. Государственный регистратор прав обязан принять меры к проведению проверки подлинности указанных документов и компетенции лиц, их удостоверивших.

2. Подлинность актов органов государственной власти, органов местного самоуправления устанавливается в порядке информационного взаимодействия органа регистрации прав с органом, издавшим такой акт, а подлинность нотариальных актов - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата. Проверка подлинности указанных актов проводится в течение срока проведения регистрации права.

3. Регистрация прав и кадастровый учет приостанавливаются государственным регистратором на срок не более чем тридцать рабочих дней в случае:

1) несоответствия месторасположения объекта недвижимости сведениям ЕГРН;

2) одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом;

3) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

4. Орган регистрации прав принимает решение о приостановлении кадастрового учета земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

5. Для выявления подтверждения факта кадастровой ошибки государственный регистратор прав направляет уведомление лицу, выполнившему кадастровые работы в отношении заявленного к постановке на кадастровый учет объекта недвижимости.

6. В случае, если осуществление регистрации прав и кадастрового учета было приостановлено в соответствии с частью 1 настоящей статьи, после подтверждения подлинности представленных на его совершение документов и при отсутствии иных установленных настоящим Федеральным законом оснований для отказа в его совершении, регистрация прав и (или) кадастровый учет осуществляются в течение не более пяти рабочих дней с даты получения органом регистрации прав ответа от органа или лица, выдавшего документ, подлинность которого подлежала проверке.

7. Регистрация прав и кадастровый учет могут быть приостановлены на основании решения (определения, постановления) суда на срок, установленный судом.

8. Приостановление осуществления регистрации прав и кадастрового учета подтверждается внесением отметки о приостановлении в ЕГРН.

9. Государственный регистратор прав обязан в день принятия решения о приостановлении регистрации прав и кадастрового учета уведомить

заявителя (заявителей) о таком приостановлении и об основаниях приостановления в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

**Статья 21. Отказ в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества**

1. В осуществлении регистрации прав и кадастрового учета может быть отказано в случаях, если при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав выявлено, что:

1) с заявлением о регистрации прав и кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

2) объект, указанный в заявлении, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации к объектам недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации;

3) право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

4) не представлены документы, необходимые для осуществления регистрации прав и кадастрового учета с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, в том числе истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о таком приостановлении;

5) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект и (или) не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

6) имеющиеся в ЕГРН записи препятствуют осуществлению

регистрации прав и кадастрового учета, в том числе имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

7) форма и (или) содержание документа, выражающего содержание сделки, являющейся основанием возникновения регистрируемого права, не соответствует требованиям действующего законодательства;

8) документ, выражающий содержание сделки, акт органа государственной власти и местного самоуправления, являющийся основанием для государственной регистрации права, признан недействительным в судебном порядке;

9) представленные в порядке информационного взаимодействия документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

10) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления в качестве основания регистрации прав и кадастрового учета издан вне пределов компетенции органа, его издавшего;

11) представленные документы удостоверены неправомочными лицами;

12) объект недвижимого имущества, права на которые заявлены к регистрации, не соответствует объекту, описанному в межевом или техническом плане;

13) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве которого в соответствии с законодательством не требуется разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует разрешенному виду (видам) использования и (или) иным градостроительным регламентам, установленным в отношении такого объекта и (или) земельного участка, на котором он создан, и отраженным в сведениях ЕГРН или информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

2. Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в регистрации прав на такой земельный участок и (или) на расположенные на таком земельном участке иные объекты недвижимости.

3. Государственный регистратор прав обязан в день принятия решения об отказе в регистрации прав и кадастровом учете уведомить заявителя (заявителей) о таком приостановлении и об основаниях приостановления в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

4. При отказе в регистрации прав и кадастровом учете плата за их совершение, а также плата за их совершение в ускоренном порядке не возвращается.

5. Отказ в регистрации прав и кадастровом учете может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

#### **Глава 4. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

##### **Статья 22. Особенности осуществления учетно-регистрационных действий при поступлении документов в порядке информационного взаимодействия**

1. Государственная регистрация прав, возникших в силу федерального закона, проводится при отсутствии заявления правообладателя на основании документов, подтверждающих факт возникновения права, поступивших в орган по государственной регистрации прав от органов государственной власти, в том числе суд, нотариусов и иных лиц в случаях и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, права на который подлежат регистрации, с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателю (правообладателям) объекта недвижимости направляется органом регистрации прав в срок не более пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации прав.

2. Поступившие в орган по государственной регистрации прав в порядке, установленном статьей 23 настоящего Федерального закона, сведения являются основанием для внесения в ЕГРН записи об ограничении права, которая проводится без заявления правообладателя. Информация о внесении в ЕГРН такой записи направляется правообладателю в письменной или электронной формах в день внесения такой записи в ЕГРН.

### **Статья 23. Порядок осуществления информационного взаимодействия**

1. В срок не позднее трех рабочих дней с даты обращения заявителя органы государственной власти, органы местного самоуправления, в том числе органы по учету государственного и муниципального имущества, организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав, обязаны предоставлять такие сведения правообладателям бесплатно или за плату, установленную законодательством Российской Федерации, а также бесплатно органу регистрации прав.

2. На следующий день после выдачи свидетельства о праве на наследство первому наследнику нотариус направляет в орган регистрации прав указанные в свидетельстве о праве на наследство сведения о наследниках и о правах на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации. В срок не позднее трех рабочих дней со дня обращения органа регистрации прав нотариальная палата и нотариусы предоставляют предусмотренные федеральным законом иные сведения, необходимые для государственной регистрации прав. Порядок предоставления Федеральной нотариальной палатой и нотариусами сведений органу регистрации прав, в том числе в электронной форме, и перечень этих сведений устанавливаются органом нормативно-правового регулирования совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере нотариата.

3. Органы охраны объектов культурного наследия направляют в орган регистрации прав сведения о недвижимом имуществе, отнесенном к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) или к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (далее - выявленные объекты культурного наследия), о принятом решении о включении выявленного объекта культурного наследия или об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия, об особенностях, составляющих предмет охраны указанного имущества как объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, и об обязательствах по его сохранению в порядке и в сроки, установленные Правительством Российской Федерации.

4. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердившие в установленном законодательством Российской Федерации порядке результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в срок не более чем пять рабочих дней со дня утверждения таких результатов представляет в орган регистрации прав копию акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

5. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере международных отношений Российской Федерации, в срок не более чем пять рабочих дней со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации представляет в орган регистрации прав документ, содержащий необходимые для внесения в ЕГРН сведения о таком установлении или изменении.



6. Орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем пять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется граница между субъектами Российской Федерации, граница муниципального образования, граница населенного пункта, устанавливается или изменяется территориальная зона или зона с особыми условиями использования территорий, отменяется установление такой зоны, изменяется категория земель, изменяется вид (виды) разрешенного использования или назначение объекта недвижимости, устанавливается или отменяется иное ограничение прав на недвижимое имущество, представляет в орган регистрации прав документ, содержащий необходимые сведения для внесения в ЕГРН.

7. Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, или орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах представляет документы о данных природных объектах в орган регистрации прав. Состав содержащихся в этих документах сведений о данных природных объектах, необходимых для ведения ЕГРН, устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в срок не более чем три рабочих дня со дня вступления в силу нормативного правового акта об установлении размера санитарно-защитной зоны представляет в орган регистрации прав документ, содержащий необходимые сведения для внесения в ЕГРН.

9. Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника жилого помещения, находящиеся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника

данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, направляются органом опеки попечительства в орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии родительского попечения.

10. Судебные органы в срок не позднее трех рабочих дней со дня вступления в законную силу судебного акта, содержащего требование о проведении государственной регистрации права, судебного акта о наложении ареста либо запрещения совершать регистрационные действия, судебного акта о признании гражданина недееспособным, ограниченным в дееспособности направляют указанные акты в орган регистрации прав.

11. Особенности обеспечения установленного настоящей статьей порядка информационного взаимодействия при ведении ЕГРН (далее - порядок информационного взаимодействия), формы представляемых при таком взаимодействии документов устанавливаются Правительством Российской Федерации.

12. Перечень сведений и требования к формату документов, предоставляемых в электронной форме для внесения в ЕГРН органу регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также организациями, обладающими сведениями, подлежащими внесению в ЕГРН, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

13. Указанные в настоящей статье органы и нотариусы несут установленную федеральными законами ответственность за достоверность и своевременность предоставления органу регистрации прав сведений, указанных в частях 1 – 10 настоящей статьи.

14. Орган регистрации прав обязан внести в ЕГРН сведения, представленные ему в соответствии с настоящей статьей, не позднее одного дня со дня получения им таких сведений. Орган регистрации прав несет ответственность за своевременное и точное отражение представленных ему в

соответствии с настоящей статьей сведений в ЕГРН.

#### **Статья 24. Особенности государственной регистрации сервитутов**

1. Государственная регистрация сервитутов проводится на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или на основании заявления лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, когда сведения о месте и условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

2. При необходимости определения места ограниченного пользования объектом недвижимости на государственную регистрацию сервитута представляется проект межевания, межевой или технический план объекта недвижимости с определением места ограниченного пользования. В иных случаях при регистрации сервитута предоставление проекта межевания, межевого, технического плана объекта недвижимости не требуется.

3. Отсутствие государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, не является препятствием для государственной регистрации сервитута по заявлению лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью. В этом случае сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в порядке, установленном частями 2-4 статьи 37 настоящего Федерального закона, по заявлению лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью.

#### **Статья 25. Особенности учетно-регистрационных процедур при образовании объекта недвижимости**

1. В случае образования двух и более объектов недвижимости из одного объекта недвижимости (разделение объекта недвижимости), заявление и документы для осуществления учетно-регистрационных действий на все образуемые объекты недвижимости представляются одновременно, если иное не установлено федеральным законом.

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты недвижимости осуществляются одновременно.

2. Учетно-регистрационные действия на основании судебных актов о разделе недвижимого имущества собственниками осуществляется по заявлению любого из таких собственников. Записи в ЕГРН о возникающих на основании таких судебных актов правах в отношении образованных объектов недвижимости иных собственников, не представивших такое заявление, вносятся государственным регистратором прав при условии обязательного их уведомления о проведении государственной регистрации.

3. В случае образования объекта недвижимости в результате выдела объекта недвижимости в счет доли в праве на объект недвижимости представляются заявление и документы для совершения учетно-регистрационных действий на вновь образуемый объект недвижимости. Правило настоящей части распространяется на случаи образования земельных участков в результате раздела, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах.

4. При проведении государственной регистрации прав к документам, представляемым в соответствии с частями 1 – 3 настоящей статьи, прилагаются:

1) правоустанавливающий документ на объект недвижимого имущества, из которого образованы объекты недвижимого имущества. Представление правоустанавливающего документа не требуется в случае, если право на соответствующий объект недвижимости ранее было зарегистрировано в ЕГРН;

2) подписанное лицом (лицами) согласие на образование земельных участков в случае, если необходимость такого согласия предусмотрена законодательством Российской Федерации при образовании земельных участков.

5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на образуемые объекты недвижимости осуществляется внесение в ЕГРН

записи о возникающих в силу закона правах на такие объекты недвижимости, подлежащих государственной регистрации, в том числе сервитутах, ипотеке и иных правах.

6. Отсутствие государственной регистрации ранее возникшего права на недвижимое имущество, из которого при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются иные объекты недвижимости, не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости.

7. Положения настоящей статьи применяются в случае осуществления учетно-регистрационных действий на объекты недвижимости, образуемые при перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.

8. Положения настоящей статьи применяются в случае осуществления учетно-регистрационных действий на объекты недвижимости, образуемые при объединении объектов недвижимости, если иное не установлено частью 9 настоящей статьи.

9. Положения настоящей статьи не применяются при осуществлении учетно-регистрационных действий на земельные участки, образуемые при разделе, объединении земельных участков или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, в иных случаях, установленных федеральным законом.

10. В случае образования в установленном частью 3 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» порядке из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества в таком доме объекты недвижимого имущества, право государственной или муниципальной собственности на такой земельный участок не регистрируется.

## **Статья 26. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество**

1. Государственная регистрация изменения размера долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех собственников, чьи доли в праве общей собственности изменяются, если изменение размера доли не устанавливается судебным актом.

2. В случае изменения размера доли в общей собственности на основании судебного акта, изменение размера доли в общей собственности собственников, не обратившихся за государственной регистрацией, возникает в силу закона и запись в ЕГРН о правах таких собственников вносится государственным регистратором прав на основании такого судебного акта.

3. Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, в котором указаны сведения обо всех правообладателях и основаниях возникновения их прав, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

4. При отчуждении находящегося в общей совместной собственности недвижимого имущества одним из супругов для совершения учетно-регистрационных действий представляется нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Такое согласие также может быть представлено в орган регистрации и заверено работником органа регистрации.

5. Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), проводится по заявлению управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд.

6. На государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), кроме необходимых в соответствии с частью 8 статьи 16 настоящего Федерального закона документов представляются:

1) выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном федеральным законом порядке не ранее чем за десять календарных дней до даты представления документов на государственную регистрацию;

2) подлинник или нотариально удостоверенная копия лицензии управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд;

3) правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

7. При государственной регистрации права общей долевой собственности на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), в ЕГРН указывается, что собственниками такого объекта недвижимости являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда.

8. Государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок и иные объекты недвижимого имущества, входящие в соответствии с федеральным законом в состав общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме и ином здании (далее – общее имущество в здании), проводится по заявлению любого из собственников помещений в таком

здании. При наличии в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, входящих в состав общего имущества в здании, государственная регистрация права общей долевой собственности на такие объекты недвижимости осуществляется без заявления собственников помещений. При государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в здании, в ЕГРН указывается, что собственниками таких объектов недвижимого имущества являются собственники помещений в таком здании.

9. Доля в праве общей долевой собственности на земельный участок может быть зарегистрирована на основании заявления участника общей долевой собственности на земельный участок или его представителя, полномочия которого удостоверяются нотариально, или уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления при регистрации права муниципальной собственности, а также на основании заявления лица, которое уполномочено общим собранием участников общей долевой собственности на земельный участок, полномочия которого подтверждаются копией протокола общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок или выпиской из этого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

10. В случае государственной регистрации доли в праве общей собственности на земельный участок при ее покупке или внесении в уставный капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, также представляются указанные в части 9 настоящей статьи документы, подтверждающие возможность продажи такой доли, или указанные в части 6 настоящей статьи документы, подтверждающие возможность ее внесения в уставный капитал. Представление этих документов не требуется, если право общей долевой собственности лица на земельный участок, приобретающего долю в праве на этот земельный участок, зарегистрировано в ЕГРН.



11. Документами, подтверждающими возможность продажи доли в праве на земельный участок, являются документ, удостоверяющий право общей долевой собственности покупателя на этот же земельный участок, или документ, подтверждающий право покупателя на использование такого земельного участка.

12. Документами, подтверждающими возможность внесения доли в праве на земельный участок в уставный капитал, является документ, подтверждающий право общей долевой собственности лица, в уставный капитал которого вносится доля, на этот же земельный участок или право на использование такого земельного участка.

**Статья 27. Особенности государственной регистрации аренды объектов недвижимого имущества, найма жилых помещений, безвозмездного пользования жилыми помещениями**

1. Государственная регистрация аренды, субаренды объектов недвижимого имущества (далее – аренда), найма, поднайма жилых помещений (далее – наем), безвозмездного пользования жилыми помещениями (далее – безвозмездное пользование) осуществляется на основании договора аренды недвижимого имущества, договора найма жилого помещения, договора безвозмездного пользования жилым помещением по заявлению сторон такого договора.

2. При государственной регистрации аренды, найма, безвозмездного пользования в ЕГРН кроме сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, вносятся сведения о сроке аренды, найма, безвозмездного пользования, предусмотренные договором аренды недвижимого имущества, договором найма жилого помещения, договором безвозмездного пользования жилым помещением, и иные сведения, предусмотренные федеральным законом.

3. Запись о государственной регистрации прекращения аренды, найма,

безвозмездного пользования вносится без заявления правообладателей по истечении срока аренды, найма, безвозмездного пользования, если до истечения такого срока сторонами договора аренды недвижимого имущества, договора найма жилого помещения, договора безвозмездного пользования жилым помещением не подано заявление о внесении изменений в сведения ЕГРН о сроке аренды, найма, безвозмездного пользования в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом. В иных случаях государственная регистрация прекращения аренды, найма, безвозмездного пользования производится по заявлению одной из сторон договора аренды недвижимого имущества, договора найма жилого помещения, договора безвозмездного пользования жилого помещения по основаниям, установленным федеральным законом.

4. Если в отношении объекта недвижимого имущества произведена государственная регистрация аренды, найма, безвозмездного пользования, при государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимого имущества, государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения иных прав на такой объект недвижимого имущества запись в ЕГРН о государственной регистрации аренды, найма, безвозмездного пользования такого объекта недвижимости сохраняется, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или иным федеральным законом.

5. В случае, если в отношении земельного участка зарегистрировано право аренды собственника расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества, при государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимого имущества одновременно без заявления правообладателя вносится запись о государственной регистрации права аренды на такой земельный участок нового собственника такого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации прекращения права аренды предыдущего арендатора.

**Статья 28. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда.**

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации.

Государственный регистратор прав имеет право отказать в проведении государственной регистрации права, установленного решением суда, в случае, если заявителем не представлены необходимые для проведения государственной регистрации документы, указанные в частях 1 и 8 статьи 16 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей требований к предоставляемым на государственную регистрацию прав документам, установленных главой 5 настоящего Федерального закона.

3. Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации права продавца на основании его заявления.

4. Поступившая в орган регистрации прав копия решения (определения, постановления) суда о наложении ареста на недвижимое имущество или об избрании в качестве меры пресечения залога, установлении запрета является основанием для внесения в ЕГРН записи об ограничении права без заявления правообладателя.

5. Поступившая в орган регистрации прав копия решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным, является основанием для внесения в ЕГРН записи об ограничении права без заявления правообладателя.

6. Орган регистрации прав в день внесения в ЕГРН записи об ограничении права в соответствии с частями 4 и 5 настоящей статьи обязан в письменной или электронной формах уведомить правообладателя о внесении такой записи с указанием основания ее внесения.

## **Статья 29. Особенности государственной регистрации ипотеки**

1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании договора об ипотеке и заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке, после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимого имущества или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимого имущества.

2. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимого имущества или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимого имущества на основании договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, и заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

3. При государственной регистрации ипотеки объекта недвижимого имущества, которая в соответствии с федеральным законом распространяется на иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности залогодателя, или права залогодателя на объекты недвижимого имущества, одновременно без заявления правообладателя вносится запись о государственной регистрации ипотеки таких иных объектов недвижимого имущества и прав, если право собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимого имущества или такие права зарегистрированы в ЕГРН. В случае, если право собственности залогодателя на указанные иные объекты недвижимого имущества или права не зарегистрированы в ЕГРН, запись о государственной регистрации ипотеки таких иных объектов недвижимого имущества и прав вносится без заявления правообладателя одновременно с

государственной регистрацией права собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимого имущества или права.

4. Если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимого имущества произведена государственная регистрация ипотеки, государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимого имущества или такого права, государственная регистрация возникновения, перехода или прекращения иных обременений на такой объект недвижимого имущества или такое право, внесение изменений в сведения ЕГРН о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке. При государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимого имущества или такого права, государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения иных обременений на такой объект недвижимого имущества или такое право запись в ЕГРН о государственной регистрации ипотеки такого объекта недвижимости или такого права сохраняется.

5. При предоставлении в орган регистрации прав заявления о выдаче электронной закладной государственным регистратором прав выдается электронная закладная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня с даты выдачи электронной закладной уведомляет об этом залогодержателя. Указанное уведомление направляется залогодержателю в форме электронного документа, подписанного простой электронной подписью государственного регистратора прав.

6. В случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной, государственная регистрация перехода права ипотеки осуществляется по усмотрению владельца закладной на бумажном носителе, законного владельца

электронной закладной на основании его заявления.

7. При государственной регистрации ипотеки в ЕГРН, кроме сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, вносятся сведения о существовании, сроке и размере обеспеченного ипотекой обязательства, а если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем – сведения о порядке и других необходимых условиях ее определения, о возможности внесудебного обращения взыскания на предмет ипотеки и иные сведения в отношении ипотеки, которые предусмотрены федеральным законом. Изменения в такие сведения ЕГРН вносятся на основании заявления залогодателя и залогодержателя, а в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной, на основании заявления залогодателя и владельца закладной на бумажном носителе или залогодателя и законного владельца электронной закладной.

8. В случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной и осуществляется депозитарный учет и хранение такой закладной, кроме сведений, указанных в части 7 настоящей статьи, в ЕГРН также вносятся сведения о наименовании и местонахождении депозитария, осуществляющего депозитарный учет и хранение закладной. Изменения в такие сведения ЕГРН вносятся на основании заявления владельца закладной на бумажном носителе или законного владельца электронной закладной. Требования к содержанию записи на закладной и отражению сведений о содержании закладной в ЕГРН устанавливаются Правилами ведения ЕГРН.

9. Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем проставления регистрационной отметки на договоре об ипотеке, на документе, являющемся основанием возникновения права собственности или иного права залогодателя на объект недвижимого имущества, ипотека на которые возникает в силу закона.

10. Информация о внесении сведений или изменений в сведения

ЕГРН, направляемая в соответствии с настоящим Федеральным законом правообладателям объектов недвижимости, в отношении которых или прав на которые произведена государственная регистрация ипотеки, направляется также залогодержателю, ипотеки которого в отношении таких объектов недвижимости или таких прав зарегистрировано в ЕГРН.

11. Государственная регистрация ипотеки земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, а также ипотеки жилого помещения осуществляется в срок не позднее пяти рабочих дней с даты приема документов, необходимых для проведения такой государственной регистрации.

12. Государственная регистрация перехода ипотеки в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной, осуществляется в течение одного рабочего дня с даты приема документов, необходимых для проведения такой государственной регистрации.

13. Государственная регистрация прекращения ипотеки (погашение записи об ипотеке) осуществляется в день поступления в орган регистрации прав заявления залогодержателя или решения суда о прекращении ипотеки, а в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, заявления залогодателя.

14. В случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной, государственная регистрация прекращения ипотеки (погашение записи об ипотеке) осуществляется в день поступления в орган регистрации прав заявления владельца закладной на бумажном носителе, законного владельца электронной закладной либо заявления залогодателя, если таким залогодателем представлена закладная, содержащая отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном

объеме.

### **Статья 30. Особенности совершения учетно-регистрационных действий на создаваемые здания и сооружения**

1. Учетно-регистрационные действия в отношении созданного здания, сооружения совершаются на основании разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством требуется такое разрешение, и документов, подтверждающих наличие прав на земельный участок, на котором создано такое здание, сооружение, позволяющего создание такого здания, сооружения. Представление документов о праве на земельный участок не требуется, если такое право зарегистрировано в ЕГРН.

2. Учетно-регистрационные действия в отношении объекта незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством требуется такое разрешение, и документов, подтверждающих наличие права на земельный участок, на котором создан такой объект, позволяющего создание такого объекта. Представление документов о праве на земельный участок не требуется, если такое право зарегистрировано в ЕГРН.

3. Государственная регистрация прав (или учетно-регистрационные действия?) на созданный (создаваемый) объект недвижимого имущества, при строительстве которого в соответствии с законодательством не требуется разрешение на строительство и (или) разрешение на ввод в эксплуатацию, не допускается, если созданный (создаваемый) объект недвижимости не соответствует разрешенному виду (видам) использования и (или) иным градостроительным регламентам, установленным в отношении такого объекта и (или) земельного участка, на котором он создан, и отраженным в сведениях ЕГРН или информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.



### **Статья 31. Особенности совершения учетно-регистрационных действий на помещения**

1. Учетно-регистрационные действия в отношении помещения в созданных зданиях осуществляется при наличии зарегистрированного права на здание по основаниям, установленным статьей 45 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом.

2. В случае образования помещений в здании правообладателем, уполномоченным осуществлять раздел здания на помещения, одновременно представляются документы для осуществления учетно-регистрационных действий на все образуемые помещения.

3. Государственная регистрация права собственности на помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, является признанием права собственника такого помещения на долю в общей долевой собственности на общее имущество в здании. При государственной регистрации перехода права собственности на первое помещение, отчужденное собственником всех помещений в здании, одновременно без заявления правообладателей в ЕГРН вносятся записи о величине доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в здании собственника каждого помещения в таком здании.

4. При государственной регистрации права собственности на образованные помещения в здании одновременно без заявления правообладателей вносятся записи о государственной регистрации прекращения ранее зарегистрированных прав и обременений на такое здание и возникновения таких прав и обременений на образованные помещения, если иное не установлено федеральным законом. Ранее внесенные в ЕГРН сведения об ограничениях прав на такое здание подлежат внесению в ЕГРН в отношении образованных помещений в таком здании, если иное не установлено федеральным законом.

5. При государственной регистрации перехода права собственности на

первое помещение, отчужденное собственником всех помещений в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, одновременно без заявления правообладателей вносятся записи о государственной регистрации прекращения ранее зарегистрированных и подлежащих включению в состав общего имущества здания прав и обременений на земельный участок, на котором расположено такое здание, и прав и обременений на иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в таком здании, и возникновения таких прав и обременений в отношении общего имущества в здании, если иное не установлено федеральным законом. Ранее внесенные в ЕГРН сведения об ограничениях прав на земельный участок и (или) иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в здании, подлежат внесению в ЕГРН в отношении общего имущества в таком здании, если иное не установлено федеральным законом.

6. При государственной регистрации прекращения права собственности на помещения в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находилось в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, в связи с гибелью указанного здания одновременно без заявления правообладателя вносятся записи о государственной регистрации прав бывших собственников помещений в таком здании на земельный участок, на котором было расположено такое здание, о государственной регистрации ипотеки на долю в праве на такой земельный участок бывшего собственника помещения в таком здании, если в отношении такого помещения была зарегистрирована ипотека, а также о государственной регистрации в отношении такого земельного участка иных обременений, ранее зарегистрированных в отношении общего имущества в здании, если иное не установлено федеральным законом. Ранее внесенные в ЕГРН сведения об ограничениях прав на общее имущество в таком здании подлежат внесению в ЕГРН в отношении указанного земельного участка,

если иное не установлено федеральным законом.

7. При государственной регистрации права собственности на здание, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находилось в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, при объединении всех помещений в таком здании одновременно без заявления правообладателя вносятся записи о государственной регистрации прекращения ранее зарегистрированных прав и обременений на такие помещения и общее имущество в таком здании и возникновения таких прав и обременений на здание и земельный участок, на котором расположено такое здание, если иное не установлено федеральным законом. Ранее внесенные в ЕГРН сведения об ограничениях прав на объединяемые помещения и (или) общее имущество в здании подлежат внесению в ЕГРН в отношении здания и (или) земельного участка, на котором оно расположено, если иное не установлено федеральным законом.

### **Статья 32. Государственная регистрация права участника долевого строительства**

1. Государственная регистрация права участника долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на объект долевого строительства, возникающее на основании договора участия в долевом строительстве (далее – право на объект долевого строительства), осуществляется на основании заявления сторон договора участия в долевом строительстве (застройщика, участника долевого строительства).

2. Для государственной регистрации права на объект долевого строительства кроме документов, указанных в части 1 статьи 35 настоящего Федерального закона, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого

объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

3. На государственную регистрацию права на объект долевого строительства первого участника долевого строительства наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации права на объект долевого строительства в соответствии с частью 2 настоящей статьи, застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство. В случае не предоставления застройщиком разрешения на строительство, орган по государственной регистрации прав самостоятельно запрашивает разрешение на строительство в органе, выдавшем такое разрешение;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

4) договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств было выбрано поручительство;

5) списки граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений 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 также - жилье экономического класса), которые построены или строятся на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на

условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»). Застройщик вправе не представлять указанные списки. В этом случае орган регистрации прав запрашивает указанные списки у уполномоченного органа местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и который обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не более пяти рабочих дней с даты получения такого запроса.

4. После государственной регистрации права на объект долевого строительства первого участника долевого строительства государственная регистрация последующих прав на объекты долевого строительства того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более пяти рабочих дней со дня подачи заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов.

5. Орган регистрации прав при государственной регистрации последующих прав на объекты долевого строительства не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию прав в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

6. В течение пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации права на объект долевого строительства первым участником долевого строительства орган регистрации прав уведомляет об этом уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7. Помимо предусмотренных частью 1 статьи .. настоящего Федерального закона случаев в государственной регистрации права на объект долевого строительства может быть отказано в случае:

1) наличия государственной регистрации другого права на объект долевого строительства в отношении того же объекта долевого строительства;

2) заключение лицом, которому земельный участок Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».

8. Одновременно с государственной регистрацией права на объект долевого строительства первого участника долевого строительства в ЕГРН вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды, права субаренды такого земельного участка с указанием о распространении права залога на создаваемый на таком земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, если застройщиком в соответствии с пунктом 4 части 3 настоящей статьи не представлен договор поручительства.

9. В случае уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве или отчуждения права на объект долевого строительства по иным основаниям государственная регистрация прекращения права на объект долевого строительства у правообладателя и возникновения права у иного лица осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации прав.

10. Заявление о прекращении права на объект долевого строительства в случае расторжения договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с

приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к такому заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора о прекращении права на объект долевого строительства в течение рабочего дня обязан уведомить об этом в письменной форме другую сторону договора.

11. После государственной регистрации права на объект долевого строительства договор участия в долевом строительстве возвращается правообладателю.

**Статья 33. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства**

1. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на данный

земельный участок, не указано основание, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид права, на котором предоставлен такой земельный участок, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в части 1 настоящей статьи земельный участок является любой из следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства;

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

3. Не допускается государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если такой земельный участок в соответствии с федеральным законом не может быть предоставлен на праве собственности, за исключением случаев, когда право собственности на такой участок возникло у гражданина до вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если к



такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется по правилам настоящей статьи. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на данный земельный участок могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

2) один из документов, предусмотренных частью 2 настоящей статьи и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на данный земельный участок.

5. Представление предусмотренного пунктом 1 части 4 настоящей статьи документа не требуется в случае, если право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

#### **Статья 34. Особенности государственной регистрации права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю и передаче прав на иные объекты недвижимости**

1. Государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю осуществляется на основании заявления

исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица. В таком заявлении указывается основание возникновения права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок.

2. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, утверждается Правительством Российской Федерации.

3. При государственной регистрации права на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, подлежит государственной регистрации право государственной собственности на такой земельный участок. В качестве субъекта такого права в записях ЕГРН указывается субъект Российской Федерации или органы местного самоуправления, которые имеют право распоряжения таким земельным участком в соответствии с законом.

4. Государственная регистрация прав на военное недвижимое имущество на основании решения о передаче военного недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 8 декабря 2011 г. № 423 «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проводится без заявления правообладателя в срок не более десяти календарных дней со дня поступления такого решения в орган регистрации прав.

5. Требования к содержанию записи о праве собственности и субъекте права собственности в ЕГРН в случаях, установленных настоящей статьей, определяются Правилами ведения ЕГРН.

**Статья 35. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности**

1. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли.

2. К указанному в части 1 настоящей статьи заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок или такую земельную долю зарегистрировано в ЕГРН.

3. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права, которое не было зарегистрировано в ЕГРН, проведение правообладателем государственной регистрации права собственности на такой земельный участок или земельную долю не требуется.

4. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, в собственность которых такой земельный участок или такая земельная доля переходят в соответствии с федеральным законом, осуществляется без заявления о государственной регистрации прав.

5. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю по основаниям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, орган по государственной

регистрации прав, обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такой земельный участок или такую земельную долю.

## **Глава 5. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 36. Порядок исправления ошибок в Едином государственном реестре недвижимости**

1. Государственный регистратор прав вносит изменения в сведения ЕГРН, не являющиеся сведениями о праве на объект недвижимости и о правообладателе, в порядке и по основаниям, установленным настоящей статьей:

1) при исправлении ошибок, допущенных при ведении ЕГРН и осуществлении учетно-регистрационных действий;

2) при исправлении воспроизведенных в ЕГРН ошибок, допущенных лицом, выполнившим кадастровые работы;

3) при изменении объекта недвижимости вследствие его строительства, реконструкции или по иным установленным законом основаниям;

4) при внесении сведений об арестах, иных запрещениях совершать учетно-регистрационные действия, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также иных ограничениях прав на объект недвижимости;

5) при внесении сведений об изменении категории земель, вида (видов) разрешенного использования земельного участка, иного объекта недвижимости, возникающих на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления;

6) при переводе сведений из неквалифицированных в

квалифицированные. в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона в случае представления межевого, технического плана;

7) при внесении отметок о возражении против зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности проведения государственной регистрации права без личного участия собственника недвижимого имущества в установленных настоящим Федеральным законом случаях;

8) при изменении иных сведений, не являющихся сведениями о праве на объект недвижимого имущества и о правообладателе и подлежащих внесению в ЕГРН в соответствии с настоящим Федеральным законом;

9) в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Решение государственного регистратора прав о внесении изменений в сведения ЕГРН направляется правообладателям в письменной или электронной формах в течение пяти рабочих дней со дня внесения записи об изменении сведений ЕГРН.

3. Заинтересованные лица вправе обжаловать в судебном порядке решение государственного регистратора прав о внесении изменений в сведения ЕГРН.

4. Технические ошибки в записях ЕГРН, допущенные при ведении ЕГРН и совершении учетно-регистрационных действий, исправляются по решению государственного регистратора прав в трехдневный срок после обнаружения органом регистрации прав такой ошибки или представления в орган регистрации прав заявления любого заинтересованного лица о такой ошибке в форме, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

5. Воспроизведенная в ЕГРН ошибка в межевом, техническом плане и акте обследования (далее также - реестровая ошибка), возникшая вследствие ошибок, допущенных лицом, выполнившим кадастровые работы при

подготовке межевых, технических планов, актов обследования (далее также - кадастровая ошибка), подлежит устранению государственным регистратором прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии таких ошибок. Суд по требованию любого лица или любого органа, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в сведениях.

6. Решение государственного регистратора прав об исправлении указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи ошибок направляется государственным регистратором прав правообладателям в письменной и электронной формах в трехдневный срок после принятия такого решения.

7. Решение государственного регистратора прав об исправлении указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи ошибок может быть обжаловано правообладателями в судебном порядке.

8. Ошибочные сведения об объектах недвижимости, внесенные в ЕГРН на основании документов, описывающих объект недвижимого имущества, за исключением межевых, технических планов, подлежат изменению в соответствии со сведениями, содержащимися в межевых, технических планах. Внесение изменений в ЕГРН осуществляется по заявлению заинтересованного лица в сроки, установленные для государственной регистрации права.

## **Глава 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 37. Принципы предоставления сведений, внесенных в ЕГРН**

1. Сведения ЕГРН предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц (далее также в настоящей статье - запросы о предоставлении сведений), если доступ к таким сведениям не ограничен

федеральным законом или иное не установлено настоящим Федеральным законом.

2. Запросы о предоставлении сведений направляются почтовыми отправлениями, средствами связи общего пользования или иными техническими средствами связи, обеспечивающими доступ к информационному ресурсу, содержащему сведения ЕГРН, а также непосредственно в орган регистрации прав.

3. Сведения ЕГРН предоставляются в виде выписки из ЕГРН и (или) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования (далее – выписка из ЕГРН). Выписка из ЕГРН удостоверяется уполномоченным лицом органа регистрации прав.

3. Выписка из ЕГРН должна содержать:

1) сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о его кадастровой стоимости;

2) содержащиеся в ЕГРН сведения о расположенных на земельном участке зданиях, сооружениях или совокупности зданий, сооружений, если таким объектом недвижимости является земельный участок;

3) вид права (прав) на объект недвижимости, в том числе сведения об основаниях перехода права (прав) и о дате (датах) такого перехода, сведения о правообладателе в объеме: наименование – для юридического лица; имя – для физического лица;

4) сведения об ограничениях прав на объект недвижимости;

5) сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях, возражениях, возражениях лица, за которым право было зарегистрировано ранее, и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости.

4. В выписке из ЕГРН, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и (или) нежилые помещения, являющиеся объектами долевого строительства, помимо сведений, указанных в части 3 настоящей статьи,

также указывается наличие зарегистрированных прав на объекты долевого строительства, а также фирменные наименования юридических лиц - участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц - участников долевого строительства.

5. В выписке из ЕГРН, содержащей сведения о помещении в здании, собственникам помещений в котором в соответствии с федеральным законом принадлежит общее имущество в таком здании, помимо сведений, указанных в части 3 настоящей статьи, также указывается размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком здании.

6. В выписке из ЕГРН, содержащей сведения, отраженные в неквалифицированных записях ЕГРН в соответствии с настоящим Федеральным законом, указывается на наличие таких неквалифицированных записей.

7. В случае, если права залогодержателя удостоверены закладной в бумажной форме или электронной закладной, в выписке из ЕГРН указывается наименование и местонахождение депозитария, осуществляющего депозитарный учет и хранение закладной, при наличии в ЕГРН сведений о таком депозитарии.

8. Выписки из ЕГРН предоставляются в срок не более пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав, МФЦ соответствующего запроса.

9. Сведения ЕГРН предоставляются в срок не более чем один рабочий день со дня получения органом регистрации прав запроса, направленного с использованием доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ЕГРН, сети связи общего пользования или иных технических средств связи.

10. В случае, если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в ЕГРН отсутствуют запрашиваемые сведения, орган регистрации прав в сроки, предусмотренные частями 8 и 9 настоящей статьи, выдает или направляет обоснованное



решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений.

11. Порядок и сроки предоставления органом регистрации прав сведений ЕГРН и иной информации устанавливаются органом нормативно-правового регулирования, если такие сроки не установлены настоящим Федеральным законом.

12. Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений ЕГРН может быть обжаловано в судебном порядке.

### **Статья 38. Условия предоставления сведений, внесенных в ЕГРН**

1. Сведения ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только:

- 1) самим правообладателям или их законным представителям;
- 2) физическим и юридическим лицам, имеющим доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- 3) залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог;
- 4) руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководителям, заместителям руководителей их территориальных органов, руководителям, заместителям руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководителям, заместителям руководителей органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий данных органов в установленной сфере деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг;

5) руководителям или заместителям руководителей многофункциональных центров на основании межведомственных запросов в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

6) судам, правоохрнительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, а также органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

7) лицам, имеющим право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону;

8) арбитражному управляющему в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

9) Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации.

2. По запросу нотариуса предоставляются сведения:

1) о правах наследодателя на объекты недвижимого имущества, обобщенные сведения о правах наследодателя на имеющиеся у него объекты недвижимости в связи с открытием наследства;

2) о правах на объекты недвижимого имущества в связи с истребованием сведений и документов, необходимых для совершения нотариального действия, в том числе сведения о правах залогодержателя на предмет ипотеки и (или) сведения о правоустанавливающих документах;

3) сведения о содержании правоустанавливающих документов в связи с проверкой нотариусом условий совершения исполнительной надписи.

3. По запросу любого собственника помещения в здании, собственникам помещений в котором в соответствии с законодательством Российской Федерации принадлежит общее имущество в таком здании, предоставляются содержащиеся в ЕГРН сведения обо всех помещениях в

таком здании, собственниках таких помещений в объеме сведений, а также размерах долей таких собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком здании.

4. Если запрос о предоставлении указанных в частях 1 – 3 настоящей статьи сведений представляется посредством почтового отправления, подлинность подписи лица, запрашивающего такие сведения, или его представителя на таком запросе и верность копий документов, прилагаемых к такому запросу, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке.

5. Если запрос о предоставлении указанных в частях 1 – 3 настоящей статьи сведений представляется в форме электронного документа, такой запрос должен быть заверен электронной подписью лица, запрашивающего такие сведения, или его представителя, либо иного юридического лица, признанного участником электронного взаимодействия в соответствии с федеральным законом. В случае направления запроса в форме электронного документа, сведения удостоверяются электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав.

6. Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права. Такая информация направляется правообладателю в срок не более чем три рабочих дня со дня запроса такой информации.

7. Орган регистрации прав по запросу любого лица имеет право предоставлять обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию, полученную на основе сведений ЕГРН, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей объектов недвижимости.

### **Статья 39. Плата за предоставление сведений, внесенных в ЕГРН**

1. Сведения ЕГРН предоставляются бесплатно по запросам:

1) правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным и гражданским делам;

2) федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

3) органов прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

4) Председателя Счетной палаты Российской Федерации, его заместителя и аудиторов Счетной палаты Российской Федерации;

5) арбитражного управляющего в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

б) органов местного самоуправления в объеме и порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав;

7) МФЦ на основании межведомственных запросов в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

8) иных определенных федеральным законом органов и организаций.

2. Сведения ЕГРН и иная информация по запросам лиц, не указанных в части 1 настоящей статьи, предоставляются за плату. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

## **Глава 7. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ**

### **Статья 40. Статус государственного регистратора прав**

1. Государственный регистратор прав является должностным лицом органа регистрации прав, наделенным государственными полномочиями по

осуществлению государственной регистрации прав и кадастровому учету объектов недвижимости.

2. На должность государственных регистраторов прав назначаются работники органа регистрации прав, граждане Российской Федерации, не моложе 30 и не старше 65 лет, сдавшие квалификационный экзамен и имеющие: либо высшее профессиональное образование в области юриспруденции и опыт работы по юридической специальности не менее чем пять лет или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее чем три года; либо высшее профессиональное образование в иной области и опыт работы в органах регистрации прав не менее чем пять лет.

3. На должность государственного регистратора прав не могут назначаться граждане:

1) привлекавшиеся к уголовной ответственности либо освобожденные от этой должности решением суда; неоднократно в течение одного года привлекавшиеся к административной или дисциплинарной ответственности в связи с осуществлением деятельности по государственной регистрации прав;

2) состоящие на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере в связи с лечением от наркомании, токсикомании, алкоголизма, хронических и затяжных психических расстройств.

4. Порядок назначения на должность государственных регистраторов прав, порядок сдачи квалификационного экзамена определяются органом нормативно-правового регулирования.

5. Орган регистрации прав ведет реестр государственных регистраторов прав, порядок ведения и состав сведений которого устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

#### **Статья 41. Права и обязанности государственного регистратора прав**

1. Государственный регистратор прав имеет права и несет обязанности по осуществлению государственной регистрации прав и государственному кадастровому учету недвижимости в объеме полномочий, установленных приказом руководителя органа регистрации прав.

2. Полномочия государственного регистратора прав устанавливаются на весь период его назначения на должность и могут быть изменены только в порядке и по основаниям, установленным настоящим Федеральным законом.

3. Государственный регистратор прав имеет право:

1) получать сведения и информацию из единых государственных реестров и иных информационных ресурсов, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации (далее – единые государственные реестры);

2) истребовать от органов государственной власти, органов местного самоуправления, нотариусов документы и сведения, необходимые для совершения регистрационных действий.

4. Государственный регистратор прав обязан:

1) проводить экспертизу правоустанавливающих и иных документов в случаях и объеме, установленном настоящим Федеральным законом;

2) в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, проверять сведения и информацию, содержащуюся в единых государственных реестрах;

3) вносить изменения в сведения ЕГРН в установленном настоящим Федеральным законом порядке;

5. Государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на территории нескольких регистрационных округов, осуществляют государственные регистраторы прав, уполномоченные приказом руководителей филиалов учреждения по государственной регистрации прав.

6. В случае временного отсутствия государственного регистратора прав его полномочия могут передаваться другому государственному регистратору

прав на основании приказа руководителя филиала учреждения по государственной регистрации прав, если временное отсутствие государственного регистратора прав является препятствием для осуществления государственной регистрации в порядке и сроки, установленные настоящим Федеральным законом.

## **Статья 42. Государственные гарантии государственным регистраторам прав**

1. Не допускается вмешательство в деятельность государственных регистраторов прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом. Лица, оказывающие воздействие на государственного регистратора прав при совершении им регистрационных действий, несут ответственность, установленную федеральным законом.

2. Государственный регистратор прав назначается на должность на срок три года (первичное назначение). Повторное назначение на должность государственного регистратора прав допускается на срок не менее пяти лет с учетом требования части 2 статьи 25 настоящего Федерального закона о предельно допустимом возрасте.

3. Государственный регистратор прав имеет преимущественное право на повторное назначение на должность с учетом соблюдения требований части 3 статьи 25 настоящего Федерального закона.

4. Полномочия государственного регистратора прав прекращаются по его заявлению, с истечением срока его назначения, по достижении предельно допустимого возраста, установленного частью 2 статьи 25 настоящего Федерального закона, по решению суда, в связи со смертью.

5. Государственный регистратор прав может быть временно отстранен от занимаемой должности решением руководителя федерального органа в области государственной регистрации прав при наличии обращения в суд

руководителя учреждения по государственной регистрации прав с заявлением о прекращении полномочий государственного регистратора прав.

6. Заработная плата государственного регистратора прав состоит из должностного оклада и доплаты к должностному окладу за особые условия труда и выслугу лет. Доплата к должностному окладу государственного регистратора прав устанавливается исходя из количества и сложности совершенных им в отчетный период регистрационных действий. Порядок и сроки доплаты к должностному окладу государственного регистратора прав устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

## **Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Статья 43. Ответственность органа регистрации прав**

1. Орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение таким органом обязанностей, возложенных на него настоящим Федеральным законом, Правилами ведения ЕГРН, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за:

1) несоответствие осуществления учетно-регистрационных действий требованиям настоящего Федерального закона, Правилам ведения ЕГРН, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих государственную регистрацию прав и кадастровый учет;

2) утрату или искажение данных ЕГРН;

3) полноту и достоверность предоставляемых сведений об объектах недвижимости, отраженных в ЕГРН, в соответствии с настоящим Федеральным законом, зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, правообладателях, дополнительных сведений, отраженных в ЕГРН в соответствии с настоящим Федеральным законом;

4) незаконный отказ в совершении учетно-регистрационного действия;



5) уклонение от совершения учетно-регистрационных действий, в том числе необоснованное возвращение заявителю без рассмотрения предоставленных для государственной регистрации прав и кадастрового учета документов;

6) невнесение или несвоевременное внесение в ЕГРН сведений о правах на объекты недвижимого имущества, правообладателях и об объектах недвижимого имущества, поступивших в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия;

7) внесение в ЕГРН сведений, содержащих технические ошибки;

8) несоответствие ЕГРН и сведений публичных кадастровых карт;

9) необоснованный отказ в предоставлении сведений ЕГРН об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на него, выписок из ЕГРН о совершенных учетно-регистрационных действиях, выдаче иных документов в случаях, когда предоставление таких сведений и документов является обязательным в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. Убытки, причиненные лицу при ненадлежащем исполнении органом регистрации прав обязанностей, возложенных на него настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет имеющихся в распоряжении органа регистрации прав денежных средств. При недостаточности денежных средств органа регистрации прав убытки возмещаются за счет казны Российской Федерации.

3. В случаях, указанных в части 4 настоящей статьи, орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные лицу.

4. Нотариус обязан возместить участнику сделки с объектом недвижимого имущества, удостоверенной нотариальным порядком или совершенной на основании нотариального акта, убытки, причиненные такому лицу в результате государственной регистрации права на основании незаконного нотариального акта и (или) нотариально удостоверенной сделки, признанной судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

5. Для предъявления лицом, указанным в части 4 настоящей статьи, к нотариусу иска о возмещении убытков не требуется признание в судебном порядке соответствующего нотариального акта незаконным. В этом случае суд оценивает законность соответствующего нотариального акта при рассмотрении иска о возмещении убытков.

6. Орган регистрации прав, возместивший лицу убытки, имеет право обратного требования (регресса) в размере возмещенных убытков и других расходов такого органа в связи с возмещением убытков к:

1) органу государственной власти или органу местного самоуправления, если такие убытки возникли в результате признания судом незаконным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления;

2) лицу, выполнившему кадастровые работы, если такие убытки возникли в результате кадастровой ошибки и предоставления таким лицом недостоверных данных и документов для внесения записи об объекте недвижимости в ЕГРН. Такое требование не может быть обращено к юридическому или физическому лицу, заключившему договор на проведение кадастровых работ с лицом, выполнившим кадастровые работы;

3) иному физическому или юридическому лицу, незаконные действия которого привели к возникновению таких убытков.

#### **Статья 44. Ответственность государственного регистратора прав**

1. Государственный регистратор прав несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в ЕГРН, информации единых государственных реестров и иных реестров, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

2. Государственный регистратор прав несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за несоблюдение требований настоящего Федерального закона при совершении учетно-

регистрационных действий в соответствии с установленной частью 5 статьи 73 настоящего Федерального закона исключительной компетенцией.

3. Государственный регистратор прав обязан возместить убытки, причиненные органу регистрации прав своими незаконными действиями. В случае умышленного причинения вреда органу регистрации прав убытки подлежат возмещению в полном объеме.

#### **Статья 45. Компенсация за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН**

1. При надлежащем исполнении органом регистрации прав обязанностей, возложенных на него настоящим Федеральным законом, Правилами ведения ЕГРН, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими государственную регистрацию прав и кадастровый учет недвижимого имущества, в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, физическое лицо вправе требовать от органа регистрации прав выплаты компенсации за утрату права собственности, зарегистрированного в ЕГРН (далее в настоящей статье – компенсация за утрату права), если иное не установлено в части 3 настоящей статьи.

2. Право требовать от органа регистрации прав выплаты компенсации за утрату правана жилое помещение и (или) земельный участок, на котором расположен жилой дом (часть жилого дома) или который предназначен для строительства жилого дома (части жилого дома), которые были приобретены на основании возмездной сделки, факта создания жилого помещения, акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, имеют:

1) лицо, право собственности которого было ранее зарегистрировано в ЕГРН и который не вправе истребовать в судебном порядке такое имущество у добросовестного приобретателя, право собственности которого на такое имущество зарегистрировано в ЕГРН;

2) добросовестный приобретатель такого имущества, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН, и у которого в судебном порядке истребовано такое имущество;

3) лицо, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН на основании не удостоверенной нотариально возмездной сделки и утрачено в связи с признанием судом такой сделки недействительной, применением последствий недействительности ничтожной сделки при отсутствии противоправного умысла у обеих сторон сделки;

4) лицо, право собственности которого на такое имущество было зарегистрировано в ЕГРН и утрачено в связи с признанием судом акта органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным.

3. Физическое лицо, утратившее в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, право собственности на недвижимое имущество, не имеет права требовать от органа регистрации прав компенсации за утрату такого права в случае, если убытки такого лица, возникшие в результате такой утраты права собственности на недвижимое имущество, были возмещены иным лицом.

4. Компенсация за утрату права собственности в случаях, установленных частью 2 настоящей статьи, определяется судом в денежной форме.

5. Размер компенсации за утрату права собственности определяется судом, исходя из размера нанесенного заявителю в результате утраты такого права на недвижимое имущество ущерба, но не более 10 миллионов рублей.

6. Судебное решение о присуждении компенсации за утрату права исполняется:

1) за счет средств гарантийного фонда, созданного в соответствии с частью 3 статьи 15 настоящего Федерального закона;

2) при недостаточности средств гарантийного фонда - за счет иных имеющихся в распоряжении органа регистрации прав денежных средств;

3) при недостаточности денежных средств гарантийного фонда и иных имеющихся в распоряжении органа регистрации прав денежных средств - за счет казны Российской Федерации.

7. Орган регистрации прав, выплативший компенсацию за утрату права, имеет право обратного требования (регресса) в размере выплаченной компенсации и других расходов такого органа в связи с выплатой компенсации к лицу, незаконные действия которого привели к утрате такого права.

## **Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 46. Признание ранее возникших прав и прав, возникающих в силу закона**

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН. Регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

2. Права на недвижимое имущество, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе), признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН. Регистрация в ЕГРН таких прав проводится по заявлению правообладателей, по решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения такого права, кроме случаев, установленных федеральными законами.

3. Регистрация в ЕГРН возникшего права на объект недвижимого имущества, указанного в части 1 и части 2 настоящей статьи, требуется при регистрации перехода данного права, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

4. Физические и юридические лица, права которых возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», вправе в срок до 1 января 2018 года обратиться с заявлением о регистрации таких прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке, без платы за регистрацию таких прав.

5. При осуществлении регистрации прав, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», органом регистрации прав при проверке подлинности правоустанавливающего документа устанавливается факт составления правоустанавливающего документа до момента вступления в силу указанного закона, а в случаях, когда требовалась передача недвижимого имущества, также факт составления акта о передаче недвижимого имущества до момента вступления в силу указанного закона. Подтверждение этих фактов при проверке подлинности документов является достаточным условием для осуществления регистрации ранее возникших прав при предоставлении иных документов, предусмотренных для регистрации прав настоящим Федеральным законом.

#### **Статья 47. О введении в действие настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон вводится в действие на всей территории Российской Федерации через девять месяцев после его официального опубликования.

2. Предложить Президенту Российской Федерации в трехмесячный срок привести в соответствие с настоящим Федеральным законом изданные им правовые акты.

3. Поручить Правительству Российской Федерации в шестимесячный срок обеспечить приведение в соответствие с настоящим Федеральным

законом изданных им и находящимися в его ведении федеральными органами исполнительной власти нормативных правовых актов, а также принятие нормативных правовых актов, обеспечивающих реализацию настоящего Федерального закона.

4. До приведения законов и иных нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом действующие на территории Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

5. Настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

По правоотношениям, возникшим до введения настоящего Федерального закона в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

6. Впредь до вступления в силу нормативных правовых актов, устанавливающих в соответствии с настоящим Федеральным законом взимание платы за регистрацию прав, за регистрацию прав взимается государственная пошлина, установленная Налоговым кодексом Российской Федерации.

7. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями ЕГРН.

Президент  
Российской Федерации