



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Глава 3 «Государственный кадастровый учёт
недвижимого имущества и государственная
регистрация права на недвижимое имущество»
ФЗ «О государственной регистрации
недвижимости»
от 13.07.2015 №218-ФЗ**



Основания для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав:

вступившие в силу судебные акты

договоры и другие сделки в отношении ОН

акты, изданные ОГВ или ОМС

межевой план, технический план, акт обследования

схема размещения ЗУ на публичной кадастровой карте

акты о правах на ОН

акты о приватизации жилых помещений

иные документы, предусмотренные ФЗ

свидетельства о праве на наследство



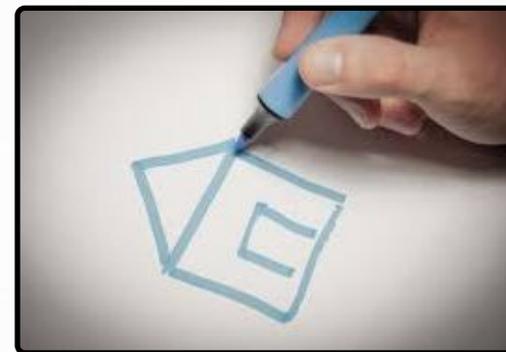
Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав *могут быть осуществлены:*



**Регистрация
*без одновременного
учёта***



**Учёт
*одновременно с
регистрацией***



**Учёт
*без одновременной
регистрации***

Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляются *одновременно* в связи с:

образованием ОН

прекращением существования ОН

созданием ОН, за исключением случаев, если ГКУ осуществляется на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ

образованием или прекращением существования части ОН, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, подлежащие государственной регистрации.



Государственная регистрация прав осуществляются без одновременного государственного кадастрового учёта в связи с:

возникновением права в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии ЗУ; в отношении ЗУ, образуемых из земель государственной собственности; в отношении ЗУ, образуемых путём перераспределения земель государственной собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности

возникновением права на созданный ОН в связи с созданием ОН на основании разрешения на ввод ОКСа в эксплуатацию

подтверждением прав на ОН, возникших до дня вступления в силу №122-ФЗ

подтверждением прав на ОН, возникших в силу федерального закона

ограничением прав на ОН и обременением ОН

прекращением прав на ОН

переходом права на ОН





**Государственный кадастровый учет
осуществляется без одновременной
государственной регистрации прав в
связи с:**



с изменением основных характеристик ОН

прекращением существования ОН, права на который не зарегистрированы в ЕГРП

созданием ОН на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию

в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением ГКУ расположенных в таком доме квартир

в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРП

образованием, прекращением существования части ОН, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, если такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в ЕГРП

в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ ЗУ, образование которых предусмотрено утвержденным проектом межевания территории

в отношении части ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута

в отношении ЗУ, образуемых из земель государственной собственности

в отношении ЗУ, образуемых путем перераспределения земель государственной собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности

в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии ЗУ

Круг лиц на осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права одновременно

собственники ЗУ

собственники исходного ОН, из которого образованы новые ОН

кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом

собственники ОН (при ГКУ и регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости)

собственники ОН (прекращение существования таких ОН, права на которые зарегистрированы в ЕГРН)

лица, которым выдано разрешение на создание искусственного ЗУ



Представители указанных лиц

Круг лиц на осуществления государственной регистрации прав *без* *одновременного государственного кадастрового учёта*

НОТАРИУС



- нотариус или его работник (при регистрации права на ОН, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки)

- правообладатели ОН и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение (обременение) права ОН (при регистрации ограничения (обременения))

- правообладатели ОН (при подтверждении права на учтенный в ЕГРП ОН, возникшего до №122-ФЗ)

- стороны договора (при регистрации и договора)

- лица, право которых на ОН возникает или прекращается

Представители

Круг лиц на осуществления государственного кадастрового учёта *без* одновременной государственной регистрации прав



- ОГВ и ОМС,
(разрешение на
ввод в
эксплуатацию)



- собственники
ОН (изменение
характеристик,
прекращение
существования
при отсутствии
прав)



- лица, в пользу
которых
устанавливается
ограничение права
(обременение) ОН



- кадастровый
инженер

Представители

Подача документов:





Заявитель



Орган регистрации прав

в случае
постановки/учета
изменений ЗУ

в случае
постановки/учета
изменений ОКС

в случае снятия с
учета ОКС

Межевой план,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 08.12.2015 №921

Технический план,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 18.12.2015 №953

Акт обследования,
утвержденный приказом
Минэкономразвития России
от 20.11.2015 №861

в форме электронных документов, подписанных усиленной
квалифицированной электронной подписью кадастрового
инженера



1. Прием заявления и прилагаемых к нему документов



2. Возврат документов без рассмотрения при наличии оснований



3. Проведение правовой экспертизы документов, проверка на наличие причин для приостановления и отказа



4. Внесение в ЕГРН сведений об объекте и правах либо уведомление о принятии отрицательного решения либо о прекращении учёта и (или) регистрации прав

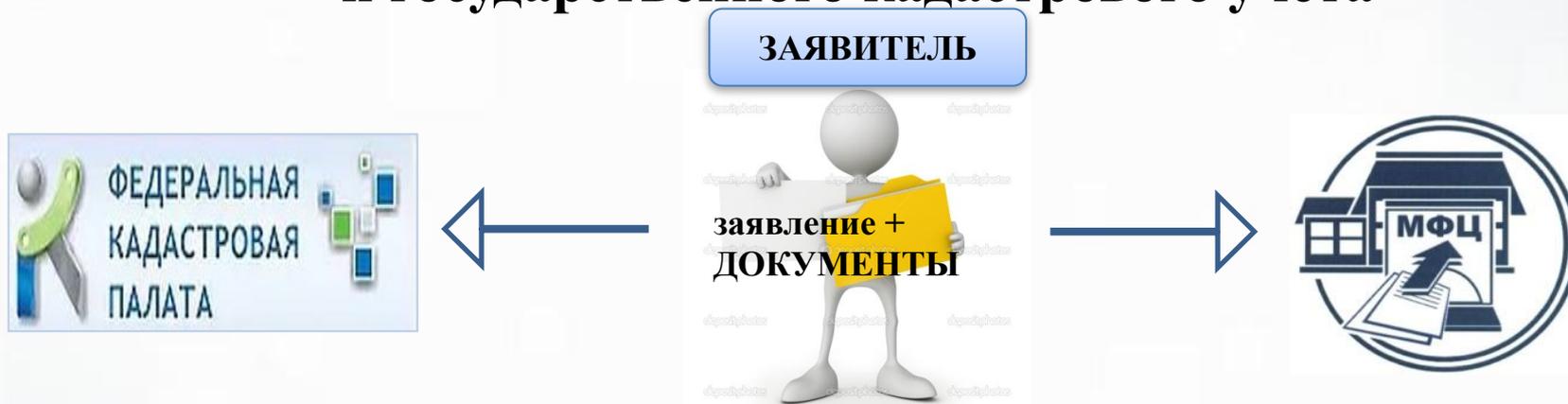


5. Выдача выходных документов



Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Сроки осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета



7 р.д.	государственная регистрация прав	9 р.д.
5 р.д.	государственный кадастровый учет	7 р.д.
10 р.д.	государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет	12 р.д.
3 р.д.	государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	5 р.д.

Основания для возврата заявления и представленных документов без рассмотрения:

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

в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, без личного участия собственника объекта недвижимости и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом



информация об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе

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

заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют не оговоренные в них исправления

Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

лицом, которому ЗУ, находящийся в федеральной собственности или государственная собственность на который не разграничена, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договор купли-продажи жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных ФЗ
(п. 39 ст. 26)

с заявлением обратилось ненадлежащее лицо
(п. 2 ст. 26)

лицо, указанное в качестве правообладателя, не имеет права на такой ОН и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой ОН
(п. 1 ст. 26)

не представлено заявление о прекращении ГКУ и (или) регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении регистрации такого договора
(п. 41 ст. 26)

в ответ на уведомление о поступлении заявления о регистрации прав на ОН, сведения о котором содержатся в ЕГРН, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя
(п. 47 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами
(п. 3 ст. 26)

право, ограничение права или обременение ОН, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с ГК РФ
(п. 4 ст. 26)

при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся собственником, не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли
(п. 40 ст. 26)

представленные в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона
(п. 14 ст. 26)

существует судебный спор в отношении прав на ОН, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такой ОН
(п. 36 ст. 26)

поступил судебный акт или акт о наложении ареста (запрета) на недвижимое имущество
(п. 37 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

ранее представлены документы на регистрацию другой сделки с этим же ОН или перехода, ограничения права (обременения) ОН и по данным документам решение о регистрации/об отказе в регистрации не принято
(п. 11 ст. 26)

представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны
(п. 6 ст. 26)

акт ОГВ или ОМС, являющиеся основанием ГКУ и (или) регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица
(п. 18 ст. 26)

форма и (или) содержание документа не соответствуют требованиям законодательства РФ
(п. 7 ст. 26)

не представлены заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу 122-ФЗ
(п. 44 ст. 26)

не представлены (не поступили) документы, запрошенные по межведомственным запросам
(п. 9 ст. 26)

на регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же ОН долевого строительства
(п. 38 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных ФЗ №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" случаях
(п.48 ст. 26)

не представлены документы, необходимые для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав
(п.5 ст. 26)

в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости ОГВ об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство домов
(п. 54 ст. 26)

при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты
(п. 46 ст. 26)

представлена (поступила) информация об отсутствии документов, запрошенных по межведомственным запросам
(п. 10 ст. 26)

представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами
(п.8 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

сделка, акт ОГВ или ОМС, являющиеся основанием для регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке
(п.12 ст. 26)

сделка, подлежащая регистрации или являющаяся основанием для регистрации права, ограничения права (обременения) ОН, является ничтожной
(п.13 ст. 26)

в представленных документах отсутствует подтверждение наличия согласия на совершение сделки, подлежащей регистрации или являющейся основанием для регистрации права, ограничения (обременения) права, третьего лица, органа юридического лица, ОГВ или ОМС
(п. 15 ст. 26)

для осуществления регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца)
(п. 16 ст. 26)

сделка, подлежащая регистрации или являющаяся основанием для регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки
(п. 17 ст. 26)

договор страхования или договор поручительства банка расторгнут или прекращен в соответствии с законодательством РФ
(п.55 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

объект, о ГКУ и (или) регистрации прав которого представлено заявление, не является ОН
(п.19 ст. 26)

ЗУ, на котором создан (создается) ОН, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта
(п.23 ст. 26)

созданный (создаваемый) ОН, при строительстве (реконструкции) которого не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования ЗУ, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту
(п. 22 ст. 26)

местоположение ОН, определяемое согласно описанию местоположения границ ЗУ или контура здания, сооружения, ОНС, не соответствует адресу ОН (при его наличии) или иному описанию местоположения ОН (при отсутствии адреса)
(п. 45 ст. 26)

имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленных документах, и сведениями ЕГРН о таком ОН
(п. 49 ст. 26)

помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест)
(п. 34 ст. 26)

площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места
(п. 53 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

границы ЗУ пересекают границы населенного пункта
(п. 27 ст. 26)

границы ЗУ, о котором представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН
(п. 20 ст. 26)

границы образуемого ЗУ пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, образования ЗУ для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов
(п. 21 ст. 26)

границы ЗУ пересекают границы муниципального образования
(п. 43 ст. 26)

границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места
(п. 52 ст. 26)

местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения
(п. 50 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому ЗУ не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута
(п. 26 ст. 26)

при установлении границ ЗУ нарушен порядок согласования местоположения границ ЗУ или местоположение указанных границ не считается согласованным
(п. 25 ст. 26)

площадь ЗУ, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого ЗУ, указанной в утвержденном проекте межевания ЗУ, более чем на десять процентов
(п. 30 ст. 26)

ЗУ, в отношении которого представлено заявление о его снятии с ГКУ, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с ФЗ
(п. 33 ст. 26)

размер образуемого ЗУ, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам ЗУ
(п. 28 ст. 26)

поступили возражения относительно размера и местоположения границ ЗУ, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, и отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений
(п. 24 ст. 26)



Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (статья 26)

ЗУ образован из ЗУ, относящихся к различным категориям земель
(п. 29 ст. 26)

изменение площади ЗУ и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием ЗУ или уточнением его границ
(п. 31 ст. 26)

на момент подачи заявления в отношении ЗУ истек срок действия утвержденной схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории при условии, что образование ЗУ, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании данной схемы
(п. 51 ст. 26)

в результате ГКУ в связи с уточнением сведений о площади ЗУ такая площадь будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади
(п. 32 ст. 26)

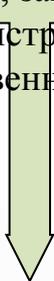


площадь ЗУ отличается от площади ЗУ, указанной в утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения ЗУ на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов
(п. 42 ст. 26)

ОН образуется из ОН раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым ОН не допускается в соответствии с установленными ФЗ требованиями
(п. 35 ст. 26)

Осуществление ГКУ и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок не более чем на 3 месяца

не представлены (не поступили) документы, запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам



не более чем на 1 месяц

ранее представлены документы на регистрацию другой сделки с этим же ОН и по данным документам решение о регистрации не принято

При этом, если:



до завершения регистрации сделки с ОН

поступил судебный акт или акт о наложении ареста (запрета) на ОН



до поступления судебного акта или акта о снятии ареста (запрета)

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

не более чем на 1 месяц

до истечения 1 месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности



до разрешения спора судом



не представлено заявление о прекращении ГКУ и (или) регистрации прав всеми лицами, представившими



при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников



существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом



По решению заявителя возможно
представление заявлений:

О приостановлении
осуществления учёта и (или)
регистрации прав
(указываются причины,
послужившие основанием для
приостановления)

На срок, указанный в
заявлении.
Не более, чем на 6 месяцев

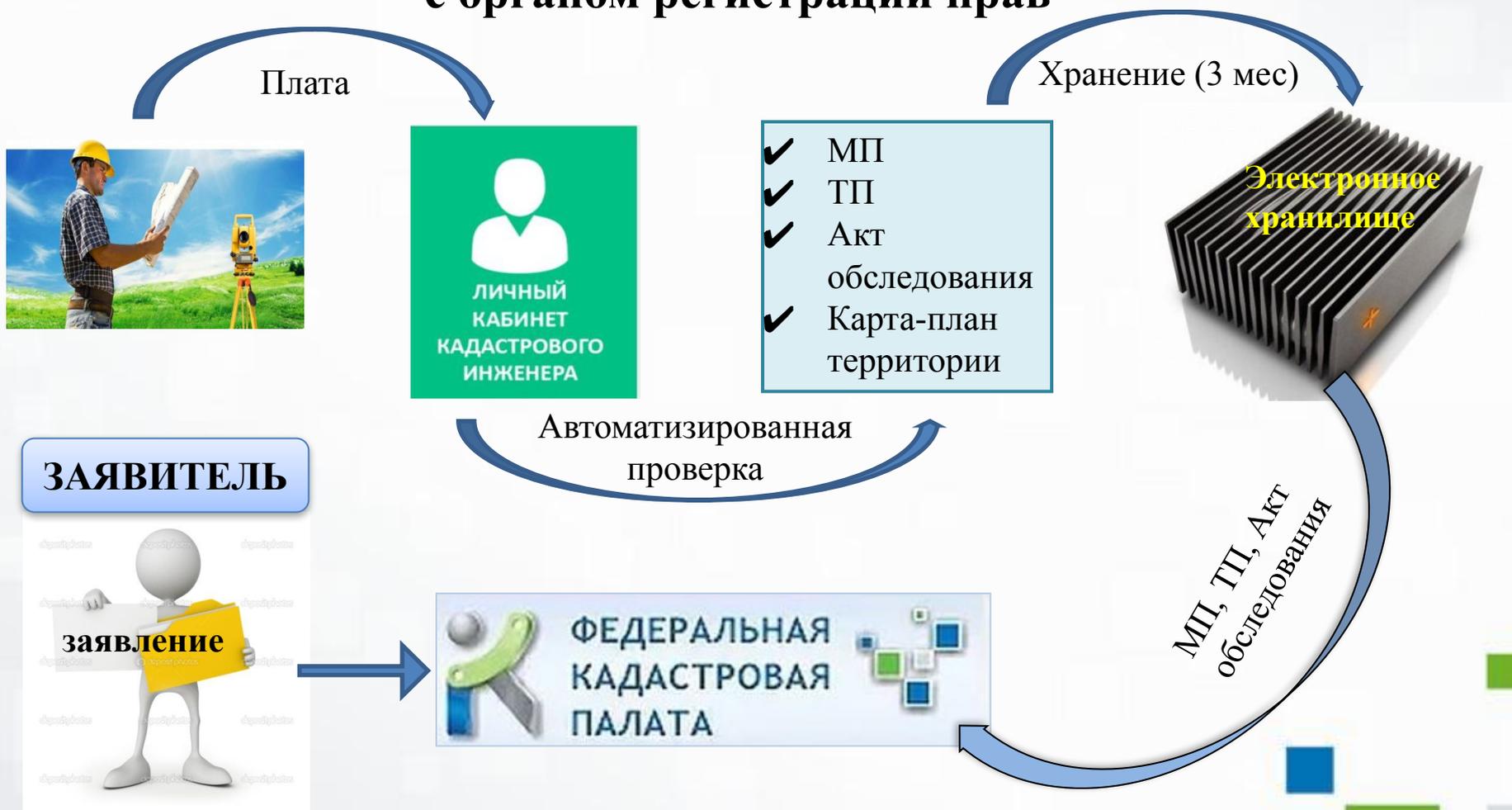


О прекращении
осуществления учёта и (или)
регистрации прав

Подаётся до осуществления
учёта и (или) регистрации прав
либо отказа в учёте и (или)
регистрации прав

**Необходимо совместное заявление сторон сделки с
приложением подтверждающих документов либо судебного
акта
(в соответствующих случаях)**

Информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав





**Спасибо за
внимание!**