

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

В. Н. Ключниченко, И. Н. Евсюкова

ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА

Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве курса лекций для обучающихся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата),
направленность (профиль) «Кадастр недвижимости» (уровень бакалавриата)

Новосибирск
СГУГиТ
2022

УДК 528.4

К52

Рецензенты: кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности Тюменского индустриального университета *И. Н. Кустышева*

кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *Е. А. Попп*

Ключниченко, В. Н.

К52 Введение кадастра : курс лекций / В. Н. Ключниченко, И. Н. Евсюкова. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 39 с. – Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-907513-28-0

Курс лекций подготовлен кандидатом технических наук, доцентом В. Н. Ключниченко, преподавателем И. Н. Евсюковой на кафедре кадастра и территориального планирования СГУГиТ.

Курс лекций сформирован согласно действующим нормативно-законодательным актам и включает таблицы и рисунки, поясняющие излагаемый текст. Он предназначен для обучающихся очной, заочной и дистанционной форм обучения, изучающих дисциплину «Единый государственный реестр недвижимости» по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата), направленность (профиль) «Кадастр недвижимости» (уровень бакалавриата).

Рекомендован к изданию кафедрой кадастра и территориального планирования и Ученым советом Института кадастра и природопользования СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 528.4

ISBN 978-5-907513-28-0

© СГУГиТ, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Вводная лекция	5
Лекция № 1. Общие сведения о кадастре.....	7
Лекция № 2. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества	12
Лекция № 3. Регистрация прав на недвижимое имущество	15
Лекция № 4. Ведение кадастра на современном этапе	23
Лекция № 5. Федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости	29
Заключение	36
Библиографический список	37

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр у истоков своего существования обеспечивал главную цель: сбор дани с покоренных племен. Позднее, для крупных землевладельцев, кадастр обеспечивал установление и защиту границ их земельных участков (ЗУ). Спустя несколько веков эти две цели сохранились: современный кадастр устанавливает владельцев недвижимого имущества и передает сведения об этом в Федеральную налоговую службу для формирования налогооблагаемой базы.

Цель создания данного учебного пособия заключается в подготовке краткого и доступного для обучающихся конспекта, который обеспечил бы понимание целей и задач кадастрового ведомства для того, чтобы в дальнейшем более детально проработать заинтересовавший их раздел.

Актуальность учебного пособия подтверждается его полным соответствием действующей нормативно-законодательной базе в сфере ведения Единого государственного кадастра недвижимости (ЕГРН) и кадастровой деятельности, устанавливающим порядок ведения кадастра и порядок защиты прав владельцев недвижимого имущества [8].

ВВОДНАЯ ЛЕКЦИЯ

План лекции

1. Цель и задачи дисциплины «Единый государственный реестр недвижимости».
2. Значение Единого государственного реестра недвижимости.
3. Объект и предмет изучения.

Время изучения: 6 часов (5 часов лекций и 1 час самостоятельной работы).

1. Цель и задачи дисциплины «Единый государственный реестр недвижимости»

Целью дисциплины ЕГРН является подготовка выпускников для работы в производственных подразделениях Управлений Росреестра.

Для достижения данной цели при изучении дисциплины необходимо приобрести навыки формирования документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет (ГКУ) недвижимого имущества, освоить программные комплексы, обеспечивающие подготовку полевых материалов для заполнения баз данных кадастровыми данными, изучить порядок работы с Федеральной государственной информационной системой «Единый государственный реестр недвижимости» (ФГИС ЕГРН).

2. Значение Единого государственного реестра недвижимости

Значение ЕГРН заключается:

- в гарантии прав физических и юридических лиц на объекты;
- укреплении порядка налогообложения объектов недвижимости (ОН);
- повышении уровня использования ОН;
- предоставлении сведений юридическим и физическим лицам;
- эффективном использовании юридически значимой и актуальной информации об ОН.

3. Объект и предмет изучения

Объектом изучения дисциплины ЕГРН является недвижимое имущество, представленное федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Предметом изучения дисциплины ЕГРН являются процедуры ведения кадастра, включающие постановку на ГКУ недвижимого имущества, внесение сведений, исправление технических и реестровых ошибок, предоставление сведений физическим и юридическим лицам за определенную плату.

Лекция № 1.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ

План лекции

1. Характеристика объектов кадастра.
2. Подача заявления для осуществления кадастрового учета и госрегистрации прав.
3. Основания для проведения ГКУ и госрегистрации прав.
4. Характеристика дополнительных и основных сведений.
5. Документы, представляемые для регистрации прав и кадастрового учета.

Время изучения: 6 часов (3 часа лекций, 1 час практических занятий и 2 часа самостоятельной работы).

1. Характеристика объектов кадастра

Объекты недвижимости, сведения о которых вносятся в кадастр и подлежат государственной регистрации прав (ГРП), приведены в пп. 1 п. 4 ст. 8 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Однако, согласно действующему законодательству, по инициативе заявителя в перечень указанных выше ОН могут быть введены дополнительные объекты.

ГКУ и ГРП осуществляются Росреестром, а также управлениями Росреестра в субъектах федерации (СФ). Заявления на ГКУ и ГРП можно подавать одновременно, за исключением определенных случаев, например, изменение основных сведений об объекте, прекращение его существования, создание ОН. Установлены также обстоятельства, при которых разрешено проведение ГРП на ОН без постановки на ГКУ, если недвижимость, сведения о которой содержатся в ЕГРН, подлежит дарению, продаже или передаче по наследству.

Заявление может быть подано в бумажном или электронном виде. Сокращены сроки, отводимые на ГКУ и ГРП до пяти и семи дней соответственно. Установлены также условия отказа в приеме документов, напри-

мер, невозможность установления личности заявителя. Подробно указаны причины возврата документов, к которым относится отсутствие подписи заявителя, имеются исправления в документах и т. д.

Уточнены причины приостановления ГРП, введена возможность ГКУ и ГРП без участия правообладателя, детально установлены условия выплаты компенсации за утрату прав на объекты. Перечисленное позволило снизить риски мошенничества в сфере сделок с недвижимым имуществом, сократить объемы бумажного документооборота, существенно сократить сроки формирования ОН, принадлежащих физическим и юридическим лицам.

1.2. Подача заявления на государственный кадастровый учет и госрегистрацию прав

Согласно ст. 15 закона № 218-ФЗ, ГКУ и ГРП осуществляются одновременно по заявлению собственника недвижимого имущества, а также лиц, в пользу которых вводится ограничение, включая кадастрового инженера.

ГРП осуществляется без одновременного ГКУ для утилизации ОН по заявлению органа власти, собственника объекта капитального строительства при прекращении его существования или изменении основных характеристик ОН, а также кадастрового инженера. Данная процедура возможна, если ОН передается другому владельцу без изменения характеристик самого недвижимого имущества, например, при передаче по наследству.

ГРП без ГКУ проводится, если в ЕГРН имеется информация об ОН, в случаях:

- 1) возникновения права на образуемый ОН;
- 2) прекращения существования ОН;
- 3) передаче прав на ОН;
- 4) удостоверения прав на ОН, которые возникли до утверждения ФЗ № 122 [7];
- 5) удостоверения прав, зарегистрированных на основании действующего законодательства.

ГКУ без ГРП реализуется на основании заявления органа государственной власти, местного самоуправления или организации, эксплуатирующей объекты военного назначения, собственника объекта капитального строительства (ОКС) в связи с изменением его основных характеристик, а также лица, в пользу которого устанавливается обременение, и кадастро-

вого инженера. Такая процедура реализуется главным образом в тех случаях, когда правообладатель не остается прежним, а в отношении ОН имеются изменения, которые необходимо зафиксировать.

ГКУ осуществляется без одновременной ГРП:

- для создания ОН и ввода его в эксплуатацию;
- прекращения существования ОН, если права на него не зарегистрированы;
- помещений в здании, право собственности на которое зарегистрировано;
- здания (многоквартирного дома) и помещений (общее имущество) одновременно с ГКУ квартир;
- учета изменений характеристик ОН;
- производства комплексных кадастровых работ (ККР) в отношении ЗУ;
- ОН на основании решения об его изъятии для муниципальных или государственных нужд;
- ЗУ, создаваемых из земель, на которые собственность не разграничена.

ГКУ и ГРП на ОН, принадлежащий РФ, СФ или муниципальному образованию, осуществляется согласно заявлению этих органов или по заявлению граждан и юридических лиц. Если одна из сторон заключенного договора отказывается от ГРП, то право собственности регистрируется по решению суда.

ГКУ или ГРП может быть осуществлено на основании заявления представителя, который предъявил нотариально удостоверенную доверенность.

3. Основания для госрегистрации прав и государственного кадастрового учета

ГКУ или ГРП осуществляются по заявлениям физических или юридических лиц на основании указанных ниже документов:

- актам, подтверждающим возникновение, переход и прекращение (ограничение) прав;
- договорам и актам, подтверждающим приватизацию жилых помещений;
- свидетельству о праве на наследование имущества;

- судебным актам, вступившим в силу;
 - отмененному свидетельству о праве на имущество;
 - межевому или техническому плану, карте-плану и акту обследования;
 - иным документам, согласно действующему законодательству.
- ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в связи с:
- образованием ОН;
 - прекращением существования объекта, права на который ранее зарегистрированы в ЕГРН;
 - образованием (прекращением существования) части объекта, если на него наложены ограничения.

4. Характеристика дополнительных и основных сведений

В процессе ведения кадастра, согласно ст. 8 закона № 218-ФЗ, в ЕГРН вносятся основные, а также дополнительные сведения об ОН.

К основным сведениям об объекте законодательно отнесены характеристики, которые изменяются при уточнении местоположения объекта, его реконструкции или перепланировке. Основными сведениями являются кадастровый номер (КН) объекта и дата его присвоения, КН помещений, площадь, материал наружных стен, описание местоположения ОН, год ввода ОН в эксплуатацию.

К дополнительным относятся сведения, которые изменяются по решению органов государственной власти (местного самоуправления), или сведения, которые содержатся в других информационных ресурсах: о стоимости объекта, о категории земель, виде разрешенного использования, наименование, назначение ОН и его адрес и другие сведения которые предусмотрены ФЗ № 218.

5. Документы, предоставляемые для регистрации прав и государственного кадастрового учета

Документы для ГКУ или ГРП должны включать описание объекта. Регистрируемое право должно быть подписано всеми сторонами и заверено у нотариуса.

Документы, представляемые для ГКУ или ГРП на бумажном носителе, не должны иметь сокращения. Они предъявляются в двух экземплярах-подлинниках, один из которых передается правообладателю, а другой вкладывается в реестровое дело.

Межевой и технический план, карта-план территории, акт обследования подаются в орган регистрации прав (ОРП) в электронном виде. Такие документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) кадастрового инженера. Другие документы в бумажном виде предоставляются в двух экземплярах. Подлинник после проведения ГКУ или ГРП возвращается заявителю.

Заявление на бумажном носителе для ГКУ или ГРП подается в подлиннике.

Документы для ГКУ или ГРП в электронном виде должны отвечать требованиям и подписываются УКЭП.

Лекция № 2.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

План лекции

1. Особенности проведения ГКУ для уточнения границ земельных участков.

2. Приостановления и отказы в проведении кадастрового учета.

Время изучения: 8 часов (2 часа лекций, 4 часа практических занятий и 2 часа самостоятельной работы).

1. Особенности проведения государственного кадастрового учета для уточнения границ земельных участков

Согласно ст. 43 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ ЗУ или его площади осуществляется, если изменения предназначены для уточнения границ ЗУ, сведения ЕГРН о котором отличаются от установленных требований.

При уточнении части границы ЗУ, которая является смежной с другими ЗУ, ОРП корректирует сведения о местоположении границ и площади этих ЗУ. При этом предоставлять заявление о ГКУ и сведения в данном случае не требуется. Местоположение границы ЗУ бесспорно, если в акте согласования проставлены личные подписи заинтересованных лиц.

Внесение в ЕГРН информации, полученной при выполнении ККР, проводится по заявлению владельцев объектов, форма которого установлена законодательно.

Если местоположение границ ЗУ согласовано, то проводится ГКУ для внесения изменений характеристик ОН.

Данные о земельном споре по границам ЗУ исключаются из ЕГРН в результате:

- поступления в ОРП заявления о ГКУ в связи с изменением характеристик ЗУ со спорными границами. Границы ЗУ считаются согласованными, если в акте согласования проставлены личные подписи заинтересованных лиц;
- передачи в ОРП копии материалов, подтверждающих разрешение земельного спора;
- истечения 15-летнего срока с момента внесения в ЕГРН информации о проблемных границах ЗУ.

ГКУ изменений описания местоположения ЗУ (или его площади), согласно ст. 43 ФЗ № 218, осуществляется, если эти изменения обусловлены уточнением границ ЗУ, сведения о котором не соответствуют действующим требованиям.

Если при уточнении части границы ЗУ, являющейся смежной с другими ЗУ, необходимо внесение изменений в смежные ЗУ, то ОРП в процессе ГКУ вносит эти изменения. При этом местоположение границ ЗУ считается согласованным, если в акте согласования содержатся подписи всех заинтересованных лиц (их представителей).

Внесение в ЕГРН данных, предоставленных по результатам комплексных кадастровых работ, производится по сведениям карты-плана территории и заявления об изменении информации о конкретном ЗУ и расположенных на нем объектов. Форма карты-плана установлена органом нормативно-правового регулирования.

2. Приостановления и отказы в проведении кадастрового учета

Согласно ст. 26 закона № 218-ФЗ, ГКУ или ГРП приостанавливаются по решению Государственного регистратора прав на срок до устранения причин, но не более чем на три месяца.

При судебных разбирательствах ГКУ приостанавливается до разрешения спора. Действующим законодательством предусмотрено более 60 причин для приостановления ГКУ, которые подробно прописаны в законе № 218-ФЗ.

Осуществление ГКУ или ГРП приостанавливается не более чем на три месяца или до разрешения спора судом до шести месяцев. Согласно ст. 25

закона № 218-ФЗ, в осуществлении ГКУ или ГРП может быть отказано, если в течение срока приостановления не устранены причины приостановления.

При наличии судебного акта в проведении ГКУ или ГРП может быть отказано, если:

- предоставленные материалы по форме или содержанию не соответствуют установленным требованиям законодательства;
- имеются противоречия между заявленными и зарегистрированными правами;
- ответ органа власти свидетельствует об отсутствии информации, необходимой для ГРП;
- возникли сомнения в подлинности представленных документов;
- поступили сведения об отсутствии материалов, запрашиваемых органом регистрации прав;
- граница образуемого ЗУ пересекает границу территориальной зоны. Данное условие не соблюдается, если выявлена ошибка в определении местоположения границы зоны, или образуемый ЗУ выделяется для возведения линейных объектов;
- право на ОН не подлежит регистрации;
- лицо, отмеченное в заявлении, не является правообладателем недвижимого имущества;
- возникли противоречия между зарегистрированными и заявленными правами;
- документ, отражающий сущность сделки, в судебном порядке признан недействительным.

Лекция № 3.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

План лекции

1. Общие сведения.
 2. Осуществление госрегистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда.
 3. Госрегистрация прав на отдельные виды недвижимого имущества.
 4. Особенности госрегистрации прав и ГКУ при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.
 5. Особенности осуществления ГКУ и ГРП на здание, сооружение, объект незавершенного строительства.
 6. Особенности осуществления ГКУ и госрегистрации прав единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса.
 7. Записи в ЕГРН о регистрации обременений.
- Время изучения:** 30 часов (10 часов лекций, 16 часов практических занятий и 4 часа самостоятельной работы).

1. Общие сведения

В процессе ГРП в ЕГРН вносятся сведения об объектах; это служит единственным подтверждением прав на него. Это право можно оспорить лишь в судебном порядке. В соответствии с действующим законодательством ОРП отвечает за ненадлежащее выполнение своих полномочий в отношении ведения ЕГРН. Эти действия определяют:

- несоответствие осуществления ГКУ или ГРП действующим требованиям, регулирующим эти процедуры;
- искажение сведений, внесенных в ЕГРН;
- достоверность и полнота предоставляемой информации;
- отказ в проведении ГКУ или ГРП, включая необоснованный возврат заявителям поданных документов;

- задержку внесения в ЕГРН информации, поступившей в ОРП в результате межведомственного обмена сведениями;
- внесение в ЕГРН ошибочных данных, в результате которых нарушаются права владельцев недвижимого имущества или третьих лиц;
- несоответствие информации, содержащейся в публичных кадастровых картах и в ЕГРН;
- неаргументированный отказ в предоставлении информации, содержащейся в ЕГРН.

Убытки, которые понесли физические или юридические лица в результате ненадлежащего выполнения ОРП своих обязанностей, возмещаются в полном объеме за счет казны РФ.

2. Осуществление госрегистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда

В соответствии со ст. 58 закона № 218-ФЗ права на объект, установленные по решению суда, подлежат ГРП. Если судом принято решение о прекращении прав на объект у одного лица и установлено право у другого лица, то ГРП осуществляется по заявлению лица, для которого возникло право по решению суда. При этом заявление лица, чье право прекращается по решению суда, не требуется, если оно является ответчиком по данному делу.

3. Госрегистрация прав на отдельные виды недвижимого имущества

В соответствии со ст. 49 закона № 218-ФЗ ГРП на ЗУ, предоставленный до вступления в силу Земельного кодекса для садоводства, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (если в документе, удостоверяющем право гражданина на данный ЗУ, не указано право, по которому он зарегистрирован, или невозможно установить вид данного права), проводится на основании [1, 6]:

- акта о предоставлении ЗУ, подготовленного органом госвласти или органом местного самоуправления;
- акта (свидетельства) о праве на ЗУ, представленного уполномоченным органом госвласти;

- выданной органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги, подтверждающей наличие права у данного лица на ЗУ;
- иного документа, удостоверяющего право гражданина на ЗУ.

ГРП собственности гражданина на ЗУ, если оно перешло гражданину в порядке наследования, взамен документа, удостоверяющего право гражданина на ЗУ, для ГРП может быть подан документ, удостоверяющий право гражданина на ЗУ и расположенные на нем ОН. Предоставление данных документов не требуется, если право гражданина зарегистрировано в ЕГРН.

4. Особенности госрегистрации прав и государственного кадастрового учета при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд

Основанием для ГРП изъятых для муниципальных или государственных нужд ЗУ или расположенных в их границах объектов является соглашение или вступившее в законную силу решение судебного органа. Для ГРП прилагаются документы, удостоверяющие возмещение за изымаемый ЗУ или расположенные на нем ОН. ГРП на ОН в данном случае происходит по заявлению органа власти или лица, по ходатайству которого данный объект изымается.

Госрегистрация прекращения действия залога изъятых ЗУ или ОН осуществляется без заявления одновременно с ГРП на ОН. Таким же образом реализуется прекращение действия обременения, установленного на изымаемом ЗУ.

Прекращение действия сервитута, установленного в отношении изымаемого ЗУ или расположенного на нем объекта реализуется одновременно с ГРП на ОН. Исключением являются случаи, когда из заявления следует, что сервитут необходимо сохранить. Отсутствие ГРП на изъятый ЗУ или расположенный на нем ОН не препятствует ГРП на ЗУ. С заявлением о кадастровом учете недвижимого имущества, права на которое подвергаются прекращению, может обратиться орган власти.

Сведения о ЗУ в данном случае подлежат исключению из ЕГРН в течение трех лет с момента принятия решения об изъятии объекта для муниципальных или государственных целей. ГКУ ЗУ, образуемых по решению об

изъятии объекта для муниципальных или государственных целей, производится на основании:

- решения об изъятии объекта для муниципальных или государственных целей;
- правоустанавливающего документа на ЗУ, если информация о нем не содержится в ЕГРН;
- проекта межевания или схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории (КПТ), если образование ЗУ допускается при наличии оформленных документов.

Снятие с ГКУ в данном случае и прекращение ГРП на ЗУ осуществляются одновременно с ГРП на все ЗУ, включая ЗУ, права на которые возникли на основании соглашения об изъятии или по решению суда.

5. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и госрегистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Согласно ст. 40 закона № 218-ФЗ ГКУ и ГРП на созданные ОН, если в ЕГРН не зарегистрировано право на ЗУ, в границах которого они расположены, осуществляются одновременно. ГРП на создаваемые ОН происходит, если на момент ГРП закончился срок действия договора аренды или безвозмездного пользования ЗУ.

Для ГКУ многоквартирного дома одновременно реализуется ГКУ всех находящихся в нем жилых и нежилых помещений, включая также и общее имущество. При ГРП на квартиры или нежилые помещения в многоквартирном доме одновременно производится госрегистрация доли в праве на помещения и ЗУ. ГРП на многоквартирный дом согласно действующему законодательству не осуществляется.

ГКУ помещений при изменении характеристик в процессе реконструкции осуществляется одновременно с ГКУ изменений характеристик здания или сооружения.

Снятие с ГКУ объекта незавершенного строительства и прекращение прав осуществляется одновременно с ГКУ завершенного строительством объекта (сооружения, здания или помещений, расположенных в них).

ГКУ и ГРП на созданное здание (сооружение) происходит по разрешению на ввод ОН в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на

ЗУ. ГКУ и ГРП на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство и правоустанавливающего документа на ЗУ. ГКУ и ГРП на созданные здания (сооружения), для строительства которых не требуется разрешение на строительство, реализуется на основании технического плана, правоустанавливающего документа или документа, подтверждающего возможность размещения сооружений без предоставления ЗУ или введения сервитута.

6. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и госрегистрации прав единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса

ГКУ и ГРП собственности единого недвижимого комплекса (ЕНК) осуществляются после:

- завершения строительства ОН, если согласно проекту предусмотрена эксплуатация объекта как ЕНК;
- объединения совокупности ОН, ГКУ которых завершен и права зарегистрированы согласно заявлению владельца.

ГКУ предприятия как имущественного комплекса проводится после ГКУ и ГРП на каждый входящий в его состав ОН.

Госрегистрация передачи прав собственности и обременений предприятия как имущественного комплекса реализуется одновременно с госрегистрацией права собственности и обременений всех ОН, входящих в его состав.

В процессе внесения в ЕГРН записи о предприятии как имущественном комплексе одновременно в записи об ОН, входящих в его, вносится фраза «Включен в состав предприятия» и сведения о его КН. Эти ОН не снимаются с учета, а записи в реестре прав не погашаются. При обращении правообладателя такого предприятия с заявлением о госрегистрации прав и ограничений вместе с заявлением подаются документы, свидетельствующие изменение содержащихся в ЕГРН сведений. Сведения о правопритязании на ОН, которые входят в ЕНК, вносятся одновременно с внесением сведений о правах на ЕНК согласно заявлению. В этих сведениях указывается:

- фраза «Заявление о регистрации...» (приводится вид сделки и ограничение права);

– индекс книги входящих документов, номер записи и дата приема заявления о госрегистрации.

При прекращении госрегистрации или отказе в ней в сведениях о правопритязании вносятся реквизиты уведомления о прекращении госрегистрации предприятия как имущественного комплекса (ПИК). Запись о госрегистрации обременений ОН, входящих в состав ПИК, вносится в ЕГРН при госрегистрации перехода права на это предприятие. В процессе госрегистрации в ЕГРН вносится запись о переходе права, а также запись об ограничении права.

В процессе госрегистрации перехода права на ОН, входящий в состав ПИК, право на который ранее было зарегистрировано не в составе этого предприятия, в запись ЕГРН вносится фраза «Объект исключен из состава ПИК в связи с регистрацией перехода права на него на основании...» и далее указывается причина передачи объекта. После этого вносятся реквизиты правоустанавливающего документа, согласно которому зарегистрированы права передачи объекта, а также дата и номер госрегистрации.

Раздел ЕГРН, сформированный для ПИК, закрывается после прекращения его существования. При снятии с учета такого предприятия и закрытии раздела ЕГРН в записи кадастра недвижимости вносятся все изменения о местонахождении ОН.

В процессе внесения в ЕГРН записи о ЕНК в связи с его образованием (открытие в ЕГРН раздела на ЕНК) одновременно в записи об ОН, входящих в его состав, вносится фраза «Включен в состав ЕНК» и указываются сведения о его КН. Записи о таких ОН считаются актуальными. Если при открытии раздела ЕГРН на ЕНК в реестре прав содержались сведения о правах на входящие в его состав ОН со статусом «Актуальный», то он меняется на «Погашенный».

Все записи о правах и обременениях ОН со статусом «Актуальный» погашаются и проставляется дата и номер ГРП на ЕНК.

Записи об ограничениях прав и обременениях ОН со статусом «Актуальные» вносятся в раздел ЕГРН на ЕНК с указанием КН.

При замене части ЕНК другим элементом (частью ОН), в открытый раздел ЕГРН включаются изменения и указывается сущность изменений и реквизиты правоустанавливающего документа на объект, который послу-

жил основанием для изменения составных частей единого недвижимого комплекса.

7. Записи в Единый государственный реестр недвижимости о регистрации обременений

В реестре прав на недвижимое имущество и обременениях обязательно указываются:

- КН объекта недвижимости;
- номер и дата регистрации обременения;
- вид обременения;
- информация о лицах, в пользу которых зарегистрировано данное обременение;
- сведения о материалах, на основании которых установлены обременения;
- данные о судебном споре;
- информация в отношении изъятия ЗУ.

Запись об обременении включает его вид (безвозмездное пользование, аренда, сервитут, ипотека, наем жилого помещения, доверительное управление, арест), а также наименования лиц, в отношении которых обременения установлены.

При прекращении существования ОН в связи с его преобразованием записи об обременении со статусом «Актуальная» переносятся на образованные ОН, проставляется дата внесения записей, указывается номер регистрации обременения и дата регистрации.

Сведения о наличии судебного спора вносятся в запись об обременении, если документы подтверждают наличие спора.

Информация об изъятии ЗУ и расположенного в его границах ОН для муниципальных или государственных целей включается в запись об обременениях на основании поступившего решения уполномоченного органа с указанием реквизитов решения.

Госрегистрация сервитута в соответствии со ст. 52 закона № 218-ФЗ реализуется по заявлению лица, запрашивающего право пользования не принадлежащей ему вещью.

Условия ограниченного использования чужого ОН могут быть установлены на основании решения суда, заявления лица, чьи права ограничи-

ваются или на основании совместного соглашения, в котором отражены причины установления сервитута.

Если соглашение о введении сервитута для ЗУ, находящегося в муниципальной или государственной собственности, допускается при согласии органов власти, то вместе с документами передается согласие указанных органов власти.

В случае обращения с заявлением о госрегистрации сервитута лица, в пользу которого установлен сервитут и владельца ОН, в реестр прав вносится запись:

- о вещных правах на часть объекта (о госрегистрации сервитута);
- об обременении (о госрегистрации сервитута и обременении ОН).

В случае установления публичного сервитута на ЗУ в реестр прав вносится запись о его госрегистрации. В записи об обременении отражается следующая информация:

- вид обременения;
- предмет обременения (ОН или его часть);
- срок начала и окончания действия сервитута или фраза «Срок не определен»;
- ОН, в отношении которого установлен сервитут или слово «Публичный».

Если ОН обременен сервитутом, то в запись, имеющую статус «Актуальная», изменения не включаются. Госрегистрация прекращения действия сервитута происходит путем погашения записи о нем в ЕГРН.

Лекция № 4.

ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

План лекции

1. Ведение Единого государственного реестра недвижимости.
2. Порядок изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ ЗУ при исправлении реестровой ошибки.
3. Особые случаи внесения информации в ЕГРН.
4. Правила внесения в ЕГРН записей о невозможности госрегистрации права без личного участия правообладателя.
5. Компенсация за утрату права, зарегистрированного в едином государственном реестре недвижимости.

Время изучения: 21 час (8 часов лекций, 9 часов практических занятий и 4 часа самостоятельной работы).

1. Ведение Единого государственного реестра недвижимости

Согласно приказу Министерства экономического развития (МЭР) от 01.06.2021 № П.0241 установлен порядок ведения ЕГРН, который устанавливает структуру реестра [2]:

- ОН и объем вносимых в него сведений;
- сведения о границах всех зон, муниципальных образований, населенных пунктов, о береговых линиях, а также сведения о проектах межевания территорий.

Ведением ЕГРН занимаются:

- федеральные органы исполнительной власти в области кадастра и государственной регистрации прав;
- территориальные органы, функционирующие в сфере кадастра недвижимости и ГРП.

Ведение ЕГРН реализуется в электронном виде на основе Федеральной государственной информационной системы ЕГРН. В ЕГРН включаются сведения о кадастровом делении, которые содержат следующие данные [3]:

- номер кадастрового округа;
- номера всех кадастровых районов, включенных в состав кадастрового округа;
- номера всех кадастровых кварталов (КК), входящих в состав конкретного кадастрового района;
- описание границ всех единиц кадастрового деления, включая список координат углов поворота объекта, сопровождаемое текстовым описанием границ;
- реквизиты приказов ОРП, отражающих кадастровое деление кадастрового округа;
- дату удаления информации.

В реестре прав запись имеет статус:

- «Актуальная» (запись включает только актуальные сведения обо всех зарегистрированных правах);
- «Архивная» (относится ко всем неактуальным сведениям, присваиваемым объектам, снятым с учета);
- «Погашенная» (представляет собой неактуальные записи, отражающие ранее зарегистрированные права);

Разделу ЕГРН присваивается статус:

- «Актуальный» при открытии раздела ЕГРН для реализации ГКУ и ГРП недвижимого имущества;
- «Архивный» после закрытия раздела ЕГРН и снятия с кадастрового учета ОН.

В процессе внесения изменений в кадастр недвижимости и реестр прав указывается:

- КН объекта недвижимости или его регистрационный номер;
- изменяемые свойства недвижимого имущества и запись о зарегистрированных правах;
- информация о материалах, на основании которых внесены изменения в ЕГРН.

В процессе внесения в ЕГРН изменений имеющиеся в системе записи сохраняются, но со статусом «Погашенные». При снятии ОН с ГКУ или прекращения права на него указывается:

- КН объекта;

- номер регистрации прекращения права;
- сведения о материалах, на основании которых объект снят с ГКУ или ГРП;

- номер записи о регистрации возникшего права.

При присвоении записям ЕГРН статуса «Погашенные» или «Архивные» они не уничтожаются, а остаются доступными для работы с ними.

Документы, подаваемые на ГКУ или ГРП, вводятся в ФГИС ЕГРН. Если прекращены права на объект, то запись получает статус «Погашенная». Эти записи применяются для принятия решения о постановке объекта на ГКУ или ГРП, однако при отказе удаляются из ФГИС ЕГРН.

2. Порядок изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки

При выявлении ОРП реестровой ошибки, согласно приказу МЭР от 27.10.2016 № 679, должностное лицо готовит протокол и проект решения о необходимости ее устранения [4]. В протоколе приводятся:

- дата обнаружения ошибки и указание по ее исправлению;
- адрес электронной почты или адрес правообладателя;
- реквизиты документов, содержащих сведения о местоположении границ ЗУ для устранения реестровой ошибки;
- сведения о картографической основе ЕГРН, с использованием которой возможно устранение реестровой ошибки;
- значения координат, в которых выявлена реестровая ошибка и предлагаемые ОРП, полученные картометрическим или аналитическим методом;
- формулы, применяемые при расчете средней квадратической погрешности местоположения характерных точек ЗУ;
- значение площади ЗУ, содержащееся в кадастре недвижимости и значение площади, вычисленное по координатам, предлагаемым ОРП;
- предельная допустимая погрешность определения площади;
- сведения о лице, допустившем реестровую ошибку;
- заключение, в котором приводится обоснование о наличии (отсутствии) оснований для устранения реестровой ошибки.

Если реестровая ошибка может быть устранена ОРП, то в решении указывается срок представления в ОРП документов, необходимых для ее

устранения. Протокол выявления реестровой ошибки вместе с решением предоставляются в электронном виде, заверяются УКЭП регистратора прав. Решение подготавливается в бумажном виде, если отсутствуют данные об электронной почте правообладателя. Контрольный срок (шесть месяцев) при этом указывается в федеральной государственной информационной системе ЕГРН.

Учет изменений местоположения границ и площади ЗУ осуществляется, если:

- документы для исправления обнаруженной реестровой ошибки в ОРП не поступили;
- при проверке документов, поданных заявителем в ОРП, отказано в осуществлении ГКУ.

Внесение изменений в сведения ЕГРН о границе и площади ЗУ в процессе исправления реестровой ошибки без участия правообладателя реализуется согласно протоколу, который содержит обновленные значения. Внесение изменений ОРП в сведения, отражающие местоположение границ ЗУ и его площади, не препятствует осуществлению ГКУ ЗУ.

3. Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия

ОРП в течение пятнадцати рабочих дней, согласно ст. 34 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, включает сведения в ЕГРН или направляет уведомление о невозможности таких действий, если возникли следующие основания [6]:

- решение принято органами власти, в полномочия которых такие действия не входили;
- документы не содержат карту (план) объекта землеустройства, необходимую для описания местоположения границ недвижимого имущества;
- предъявленные документы не соответствуют действующим требованиям или не подписаны УКЭП.

Материалы, принятые ОРП о формировании особой экономической зоны, являются обязательным основанием для включения сведений в реестр недвижимости.

При внесении сведений в ЕГРН, сформированных на основании решений органов власти, ОРП представляет перечень:

- ОН, адрес (описание местоположения) которых изменился согласно изменению границ между СФ, муниципальными образованиями и населенными пунктами;

- ЗУ, обременения которых изменены на основании изменений границ зон с особыми условиями использования, а также границ частей ЗУ, если указанные зоны пересекают границы ЗУ.

ОРП в срок до пяти рабочих дней с момента внесения сведений в ЕГРН, представленных в процессе информационного взаимодействия, обязан сообщить правообладателям об изменениях [5].

При представлении собственником ОН (его законным представителем) заявления о невозможности ГРП без его личного участия, в ЕГРН, согласно ст. 36 закона № 218-ФЗ, вносится такая запись. Эта запись погашается на основании:

- решения госрегистрации прав (без учета заявления собственника или его законного представителя) при личном его участии о госрегистрации перехода или прекращения права указанного собственника;

- заявления владельца (его представителя) об отзыве заявления о невозможности проведения регистрации прав без его участия;

- вступившего в силу судебного акта.

Наличие указанной записи служит основанием для отклонения заявления, предъявленного иными лицами. ОРП уведомляет заявителя о невозможности такой регистрации и указывает причины. Данная запись не препятствует госрегистрации перехода прав и обременения ОН, если имеется решение судебного органа.

4. Компенсация за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости

Физическое лицо (владелец единственного жилого помещения), которое по не зависящим от него причинам не вправе истребовать объект от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого истребовано единственное жилое помещение, имеет полное

право на выплату однократной компенсации, которая осуществляется по установленной решением суда сумме в случаях:

- смерти должника-гражданина или признания его безвестно отсутствующим, а также невозможности передачи его обязанностей правопреемнику или органу опеки и попечительства;
- внесения информации об изъятии должника-организации из государственного реестра юридических лиц.

Однократная компенсация не превышает одного миллиона рублей. ОРП имеет право на регрессное требование по возвращению утраченных денежных средств.

Лекция № 5.
ФЕДЕРАЛЬНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЕДИНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

План лекций

1. Общие сведения о Единой информационной системе учета недвижимости.
 2. Порядок предоставления сведений через ФГИС ЕГРН.
 3. Конвертер выписки Росреестра из XML в PDF.
 4. Авторизация в личном кабинете с помощью учетной записи Госуслуг.
- Время изучения: 20 часов (10 часов лекций, 6 часов практических занятий и 4 часа самостоятельной работы).

**1. Общие сведения о Единой информационной системе
учета недвижимости**

В России создана Федеральная государственная информационная система ЕГРН, которая применяется в 85 СФ и позволяет получать сведения из ЕГРН. На данный момент ФГИС ЕГРН содержит более 10 петабайт данных о недвижимости. Благодаря ФГИС ЕГРН россияне смогут оперативно получать информацию о характеристиках ОН, проверять собственников или уточнять наличие обременений перед сделкой с недвижимостью.

ФГИС ЕГРН позволяет оперативно получить услугу в сфере недвижимости независимо от местоположения ОН. Благодаря объединению информационных ресурсов в единую систему регистрация прав на недвижимость и постановка ее на ГКУ реализуется одновременно.

Информация, содержащаяся в ЕГРН, предоставляется Росреестром и ее территориальными органами, а также ресурсами сети Интернет. Документ, удостоверяющий право заявителя на получение сведений, может не предоставляться, если данные о нем содержатся в ключе проверки УКЭП.

Предоставление информации, содержащейся в ЕГРН, посредством доступа к ФГИС ЕГРН осуществляется через личный кабинет правообладателя,

а также с помощью веб-сервисов. Сведения, внесенные в ЕГРН, должны включать данные о дате обновления. Предоставление информации, внесенной в ЕГРН, путем доступа к ФГИС ЕГРН реализуется по желанию заявителя:

- по ОН, указанным заявителем в своем личном кабинете;
- всем ОН в границах одного или нескольких КК, выбранных заявителем в личном кабинете;
- заявлению правообладателей ОН;
- территории КК, а также границам территориальных зон.

Информация, содержащаяся в ЕГРН, предоставляется в течение следующего дня после оплаты.

Поиск ОН реализуется с учетом:

- КН или ранее присвоенного государственного учетного номера ОН (инвентарный или условный);
- номера ГРП объекта или обременения ОН;
- местоположения ОН;
- даты ГРП ОН или обременения ОН;
- категории земель, в границах которой расположен ЗУ;
- вида разрешенного использования ЗУ или недвижимого имущества;
- назначения здания или помещения (жилое, нежилое);
- общей площади объекта.

Для зон и границ вносится реестровый номер ОН, его индивидуальное обозначение, наименование органа, принявшего решение об установлении зоны.

При предоставлении информации, содержащейся в ЕГРН, путем организации доступа к ФГИС ЕГРН заявителям открывается возможность поиска сведений по критериям:

- страховому номеру индивидуального лицевого счета (СНИЛС) в системе пенсионного страхования для физического лица;
- дате рождения, фамилии, имени, отчеству и реквизитам документа, подтверждающего личность физического лица;
- названию юридического лица, основному государственному регистрационному номеру (ОГРН) или идентификационному номеру налогоплательщика (ИНН);
- стране регистрации (инкорпорации), наименованию организации, дате регистрации, регистрационному номеру, коду иностранной организации (КИО), если правообладатель – иностранное юридическое лицо.

2. Порядок предоставления сведений через Федеральную государственную информационную систему Единого государственного реестра недвижимости

Заявитель может стать жертвой мошенников и приобрести другой ОН. Чтобы избежать этого, необходимо выполнить запрос в ФГИС ЕГРН для получения технических характеристик ОН, сведений о владельцах, информации обо всех прописанных гражданах, а также данных об обременениях. Любое лицо имеет право оформить в течение двух-трех минут заявление за определенную плату.

Схема функционирования ФГИС ЕГРН представлена на рис. 1.



Рис. 1. Схема функционирования ФГИС ЕГРН:

АРМ – автоматизированное рабочее место; ЕПГУ – единый портал государственных услуг; ЕС УНСИ – единая система управления нормативно-справочной информацией; ОВД – органы внутренних дел; ПД – платежный документ; ПКК – публичная кадастровая карта; СМЭВ – система межведомственного электронного взаимодействия; СПС – справочно-правовая система; ФНС – Федеральная налоговая служба; ФЛК – форматно-логический контроль

Для получения сведений сначала необходимо зарегистрироваться на сайте Росреестра, указать персональные данные и получить уникальный ключ, после чего обеспечивается доступ к личному кабинету. Справка по желанию заявителя может быть получена в электронном виде или в виде бумажного документа в течение 3–5 дней. Предоставление сведений осуществляется за плату, внесенную в процессе подачи заявления.

Главное окно ФГИС ЕГРН показано на рис. 2.

The screenshot displays the main interface of the FTS EGRN website. At the top, there is a blue header bar. Below it, the Rosreestr logo is on the left, followed by contact information: 'ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34' and 'ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25'. To the right, there are social media icons and a search bar. A navigation bar below the header contains links: 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ', 'СЕРВИСЫ', 'ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА', and 'ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ'. The main content area has a breadcrumb trail: 'Государственные услуги > Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН'. The title 'Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН' is prominently displayed. Below the title is a form with a label 'Введите уникальный ключ доступа:' and a series of input fields separated by dashes. A note indicates the key format: '6F9619FF-8B86-D011-B42D-00CF4FC964FF'. There are 'Войти' and 'Очистить' buttons. On the right, a blue sidebar contains a circular arrow icon and the text 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ', along with a link to 'Получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости'.

Рис. 2. Главное окно ФГИС ЕГРН

После входа в программу нужно ввести полученный ранее ключ доступа, который выдается на календарный год. Для получения ключа необходимо:

- осуществить переход на страницу Росреестра (ввести персональные данные, которые будут заполняться автоматически);
- активизировать кнопку *Физическим лицам* для входа в меню;
- после входа в меню предоставляется доступ к кабинету пользователя (заявителю присваивается юридический адрес и уникальный пароль на один год);
- в верхней части окна расположено меню *Мои ключи*, с помощью которого можно войти в раздел *Ключи доступа*.

Описанные действия требуют несколько суток для исполнения. После генерации уникального номера информация о готовности ключа появится в личном кабинете и отобразится дата предоставления ключа. Предоставление сведений по ключу показано на рис. 3.

The screenshot displays the 'Получить сведения из информационного ресурса ЕГРП' (Obtain information from the EGRP information resource) page. At the top, there is a blue header with the text 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ' (State Services). Below the header, the main content area is divided into two columns. The left column contains a form for entering a unique access key, with a placeholder text 'Введите уникальный ключ доступа: [] - [] - [] - [] - []' and a note 'Ключ доступа имеет формат: 6F9619FF-8B86-D011-B42D-00CF4FC964FF'. Below the form are links for 'Получить ключ доступа' and 'Войти посредством единой учетной записи'. At the bottom of the form are buttons for 'Войти' and 'Очистить'. The right column contains a list of services: 'Подать запрос на получение сведений из ГКН', 'Сведения из информационного ресурса ГКН', 'Подать запрос на получение сведений из ЕГРП', and 'Сведения из информационного ресурса ЕГРП'. Below the form, there is a section titled 'Руководства пользователя' (User guides) with text about the service and links to user guides for different types of users.

Получить сведения из информационного ресурса ЕГРП

Введите уникальный ключ доступа: [] - [] - [] - [] - []

Ключ доступа имеет формат: 6F9619FF-8B86-D011-B42D-00CF4FC964FF

[Получить ключ доступа](#)

[Войти посредством единой учетной записи](#)

Войти Очистить

Руководства пользователя

Уважаемые пользователи сервиса "Запрос к информационному ресурсу ЕГРП"!

Для корректной работы с сервисом рекомендуем Вам ознакомиться с руководством пользователя.

Документ "Руководство_ГУ_Запрос к ИР_ОГВ, ОМС и др..pdf" предназначен для заявителей - представителей органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов.

Документ "Руководство_ГУ_Запрос к ИР_физ. и юр.лица, арбитраж.упр. и нотариусы.pdf" предназначен для заявителей - физических и юридических лиц, арбитражных управляющих и нотариусов.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

Подать запрос на получение сведений из ГКН

Сведения из информационного ресурса ГКН

Подать запрос на получение сведений из ЕГРП

Сведения из информационного ресурса ЕГРП

Рис. 3. Предоставление сведений по ключу

После получения ключа доступа необходимо пройти процедуру его активации, включающую пополнение личного баланса пользователя. Внести денежные средства можно, если:

- заново авторизоваться на сайте и войти в личный кабинет пользователя;
- в графе *Мой баланс* указать на вкладку *Предоставление сведений ЕГРН*, после чего появится меню оформления анкеты;
- после заполнения анкеты необходимо пополнить личный баланс.

При оплате осуществляется проверка кода плательщика ИНН. Пополнение баланса происходит мгновенно. Стоимость услуги зависит от количества запрашиваемых сведений, а также от срока выполнения запроса. Владелец ОН может получить копии всех документов, характеризующих его ОН.

Доступ к сведениям Росреестра может быть реализован несколькими вариантами:

- лично (работник отдела обеспечит помощь при оформлении запроса);

– через МФЦ (работники многофункционального центра могут принять запрос и передать его для дальнейшей реализации). Таким образом, срок исполнения запроса может увеличиться на сутки;

– на официальном сайте согласно инструкции.

Действие справки ограничено 30 сутками, поэтому подавать запрос необходимо за две недели до назначенной даты использования документа.

3. Конвертер выписки Росреестра из XML в PDF

Если необходимо получить выписку в печатном виде, то следует загрузить XML-файл и нажать кнопку *Сформировать*. После этого перейти по ссылке для скачивания PDF-файла выписки.

Выписку из ЕГРН можно получить, обратившись через МФЦ или филиал Росреестра (от 400 рублей), а также запросить на сайте Росреестра (250 рублей за выписку). Выписка посредством доступа к ФГИС ЕГРН стоит всего четыре рубля.

Уникальный ключ доступа предоставляется на официальном сайте Росреестра rosreestr.ru.

4. Авторизация в личном кабинете с помощью учетной записи Госуслуг

Если какой-либо заявитель не зарегистрирован на Госуслугах, то он может войти по ссылке gosuslugi.ru. Госуслуги представляют собой информационный ресурс, благодаря которому можно получить доступ к выпискам из ЕГРН, выслать материалы в судебный орган, приобрести доступ к личному кабинету налогоплательщика благодаря уникальному ключу и многие другие необходимые услуги.

Закончив авторизацию в личном кабинете, необходимо сформировать ключ доступа. В разделе *Мой баланс* перейти на вкладку *Предоставление сведений ЕГРН* и нажать на кнопку *Внести оплату*. Далее выбрать нужный пакет и произвести оплату, нажав на кнопку *Заказать*. Оплата поступает приблизительно в течение трех дней, однако бывают задержки до недели. После оплаты необходимо войти в раздел *Мои ключи* и скачать ключ доступа. Этот ключ необходимо ввести при авторизации в разделе *Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН*.

После авторизации станут доступны запросы по ОН и по правообладателям. Далее выбрать *Поиск ОН*, который осуществляется по КН или почтовому адресу. После нажатия на кнопку *Найти* отображается найденный ОН и его подробные характеристики, которые можно изучить и выбрать нужное. При необходимости можно заказать выписку, нажав на кнопку *Отправить запрос*. О готовности выписки придет сообщение на электронную почту заявителя. Подготовленная выписка находится в разделе *Мои заявки* в архивном виде и включает два файла: выписку из ЕГРН и цифровую подпись. Эти файлы требуется перевести в читаемый формат, используя сервис проверки электронного документа.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Конспект лекций описывает основные этапы ведения кадастра. Сюда включены вопросы постановки на ГКУ недвижимого имущества. При этом отражен порядок постановки на ГКУ отдельных ОН, предусмотренных федеральным законом № 218.

В работе также уделено внимание ГРП, отмечены проблемы, возникающие при реализации данной процедуры и заканчивающиеся судебными разбирательствами.

Важным элементом данного курса лекций является описание процессов предоставления сведений с использованием Федеральной государственной информационной системы ЕГРН. Желающие могут воспользоваться данной процедурой для уточнения сведений о принадлежащем им ОН, а также получить сведения о выставленных на продажу зданиях и сооружениях.

Курс лекций предназначен для бакалавров четвертого курса, изучающих дисциплину «Единый государственный реестр недвижимости» по направлению «Землеустройство и кадастры», направленность (профиль) «Кадастр недвижимости» (уровень бакалавриата).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

2. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки : приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

3. Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ : приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

4. О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество (с изменениями и дополнениями 4 мая 2021 г.) : приказ Министерства экономического развития РФ от 27.11.2016 № 679 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

5. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

6. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (документ утратил силу) [Электронный ресурс] / Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

8. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Учебное издание

Клюшниченко Виктор Николаевич

Евсюкова Инна Николаевна

ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА

Редактор *О. В. Георгиевская*

Компьютерная верстка *О. И. Голиков*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 03.02.2022. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 2,26. Тираж 85 экз. Заказ 11.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8.