

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

И. В. Пархоменко

# **ОСОБЕННОСТИ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Утверждено редакционно-издательским советом университета  
в качестве учебного пособия для обучающихся по направлению  
21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры)

Новосибирск  
СГУГиТ  
2023

УДК 528.4

П18

Рецензенты: кандидат технических наук, заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области *Н. С. Ивчатова*  
кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *В. Н. Никитин*

**Пархоменко, И. В.**

П18 Особенности учетно-регистрационных действий в отношении недвижимости : учебное пособие / И. В. Пархоменко. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – 86 с. – Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-907513-96-9

Учебное пособие подготовлено кандидатом технических наук, доцентом И. В. Пархоменко на кафедре кадастра и территориального планирования СГУГиТ.

Приведен анализ отношений в сфере государственной регистрации недвижимости в Российской Федерации. Данное учебное пособие направлено на изучение основных положений, технологии и порядка учетно-регистрационных действий. Рассматриваются отдельные виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, анализируется ответственность физических и юридических лиц, возникающая при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учебное пособие предназначено для обучающихся по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры).

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

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 528.4

ISBN 978-5-907513-96-9

© СГУГиТ, 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	6
<b>1. Введение в дисциплину .....</b>	<b>7</b>
1.1. Задачи и содержание дисциплины «Особенности учетно-регистрационных действий в отношении недвижимости».....	7
1.2. Основные термины и определения .....	8
1.3. Объект и предмет изучения .....	10
<b>2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: общие положения .....</b>	<b>13</b>
2.1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	13
2.2. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	14
2.3. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	16
2.4. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	18
2.5. Признание ранее возникших прав. Понятие ранее учтенных объектов.....	21
2.6. Открытость сведений о государственной регистрации прав. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	23
<b>3. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....</b>	<b>27</b>
3.1. Порядок проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.....	27
3.2. Единый государственный реестр недвижимости и его структура.....	28
3.2.1. Реестровые дела .....	29
3.2.2. Книги учета документов .....	30

3.2.3. Реестр объектов недвижимости.....	32
3.2.4. Реестр прав на недвижимость.....	32
3.2.5. Реестр границ .....	33
3.3. Удостоверение государственной регистрации прав.....	36
3.4. Государственный регистратор .....	37
3.5. Представление документов на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав .....	37
3.6. Основания для кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав .....	39
3.7. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав.....	40
3.8. Основания для приостановления государственной регистрации прав.....	41
3.9. Основания для отказа в государственной регистрации прав.....	43
3.10. Прекращение государственной регистрации прав .....	43
3.11. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав.....	44
<b>4. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....</b>	<b>48</b>
4.1. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним.....	48
4.2. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков .....	49
4.3. Особенности государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок.....	52
4.4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в многоквартирных домах и сделок с ним .....	53
4.5. Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества .....	54
4.6. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников на объекты долевого строительства .....	55

4.7. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества.....	60
4.8. Государственная регистрация сервитутов .....	62
4.9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда .....	63
4.10. Государственная регистрация ипотеки.....	64
4.11. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.....	69
4.12. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности .....	70
<b>5. Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....</b>	<b>73</b>
5.1. Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении Единого государственного реестра недвижимости и предоставлении сведений из него .....	73
5.2. Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение.....	74
Заключение .....	76
Библиографический список.....	77

## ВВЕДЕНИЕ

Технология проведения учетно-регистрационных действий в Российской Федерации берет свое начало в учетных и кадастровых процедурах и заканчивается регистрацией прав. Именно регистрация прав и особенности ведения полного, достоверного и актуального реестра диктуют правила сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений об объектах недвижимости. Особенности осуществления технических процедур фактически отражают политику государства в сфере недвижимости.

Действующий в настоящее время Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является результатом многолетнего труда специалистов в области кадастра, юристов и экономистов. На пути к утверждению ЕГРН российский пользователь видел такие реестры, как Государственный земельный кадастр, Единый государственный реестр объектов недвижимости, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственный кадастр недвижимости и др. Следует выразить мнение, что действующий ЕГРН является симбиозом развития кадастровой мысли, а способ производства учетно-регистрационных действий – это то лучшее, до чего дошли российская наука и практика в этой сфере. В то же время ежегодно продолжается совершенствование разработки единой методики по ведению ЕГРН.

В настоящее время обучающиеся являются продолжателями традиций национального кадастра.

Автор надеется на то, что упорядочивание знаний, предлагаемых в настоящем издании, не только даст толчок к развитию отдельных магистров как личностей и специалистов, но и приведет к развитию науки о Земле в целом и ее научной специальности 25.00.26 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Настоящее издание включает в себя пять разделов.

Следует обратить внимание на то, что данное учебное пособие является продолжением цикла дисциплин, связанных с государственной регистрацией недвижимости – дисциплиной, изучаемой после курса «Основы государственной регистрации недвижимости».

# 1. ВВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНУ

## 1.1. Задачи и содержание дисциплины «Особенности учетно-регистрационных действий в отношении недвижимости»

Задачами дисциплины является изучение:

- основных положений, технологии и порядка осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- порядка осуществления государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ответственности физических и юридических лиц, возникающей при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Содержание дисциплины «Особенности учетно-регистрационных действий в отношении недвижимости» схематично представлено на рис. 1.



Рис. 1. Структура дисциплины

В результате освоения дисциплины обучающийся должен обладать следующими компетенциями:

– способностью к коммуникации в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном языке для решения задач профессиональной деятельности (ОПК-1);

– способностью оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в землеустройстве и кадастрах (ПК-1);

– способностью осваивать новые технологии ведения кадастров, систем автоматизированного проектирования в землеустройстве (ПК-3);

– способностью владеть приемами и методами работы с персоналом, методами оценки качества и результативности труда персонала (ПК-4);

– способностью получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии, и критически ее осмысливать (ПК-9).

## **1.2. Основные термины и определения**

Владение особой терминологией, присущей действующему законодательству, характерно для лиц, в полном объеме овладевших способностью к коммуникации в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном языке для решения задач профессиональной деятельности. Именно поэтому для обучающегося по заявленному направлению подготовки так важно владеть профессиональной лексикой.

Основные термины, встречающиеся в курсе изучения дисциплины «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и их определения представлены в табл. 1.

## Основные термины и определения [7, 22, 47]

Термин	Определение
Недвижимое имущество, объект недвижимого имущества, недвижимость	<ul style="list-style-type: none"> <li>– земельные участки;</li> <li>– участки недр;</li> <li>– объекты, прочно связанные с землей (перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению):               <ul style="list-style-type: none"> <li>а) здания;</li> <li>б) сооружения;</li> <li>в) объекты незавершенного строительства;</li> <li>г) единый недвижимый комплекс;</li> <li>д) предприятия как имущественные комплексы;</li> <li>е) линейно-протяженные объекты;</li> <li>ж) жилые помещения;</li> <li>з) нежилые помещения;</li> <li>и) машино-места.</li> </ul> </li> </ul> <p>Не изучаются в курсе настоящих лекций подлежащие государственной регистрации в иных реестрах (не в ЕГРН):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– воздушные суда;</li> <li>– морские суда;</li> <li>– суда внутреннего плавания</li> </ul>
Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)	– свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации [46]) недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о регистрации сведений
Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (ГКУ)	– внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают либо существование такого объекта недвижимости, с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, либо прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости, предусмотренных Законом о регистрации [46]
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (ГРП)	– юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества
Сделки с недвижимым имуществом	– действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества [7]
Ипотека	– залог недвижимого имущества [22]

### 1.3. Объект и предмет изучения

Институт государственной регистрации часто называют межотраслевым [8], поскольку он обслуживает нужды нескольких отраслей права, в частности административного, гражданского, земельного (и других отраслей, регулирующих отношения по поводу природных ресурсов). К сожалению, в законодательстве отсутствует единое понятие государственной регистрации. Анализ отдельных норм [14, 44, 45, 48] позволяет выявить существенные характеристики государственной регистрации [9] (рис. 2).

Акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти					
Содержание – фиксация фактов, явлений	Характер по иницирующему субъекту – заявительный	Форма реализации – присвоение порядкового номера и запись установленных сведений о них в специальных государственных регистрах	Основные задачи – контроль за законностью действий, придание факту законности, учет, объединение информации, охрана прав заинтересованных лиц	Характер по правовым последствиям – правоустанавливающий, правоизменяющий или правопрекращающий	Цели – значимые для общества и в целом для государства

Рис. 2. Существенные характеристики государственной регистрации

Выделение указанных черт позволяет отличать обязательную государственную регистрацию от иных систем сбора и учета информации (например, от специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества (п. 2 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 4 ст. 19 Жилищного Кодекса Российской Федерации)).

Вне зависимости от отрасли государственная регистрация затрагивает три элемента, которые схематично отражены на рис. 3.

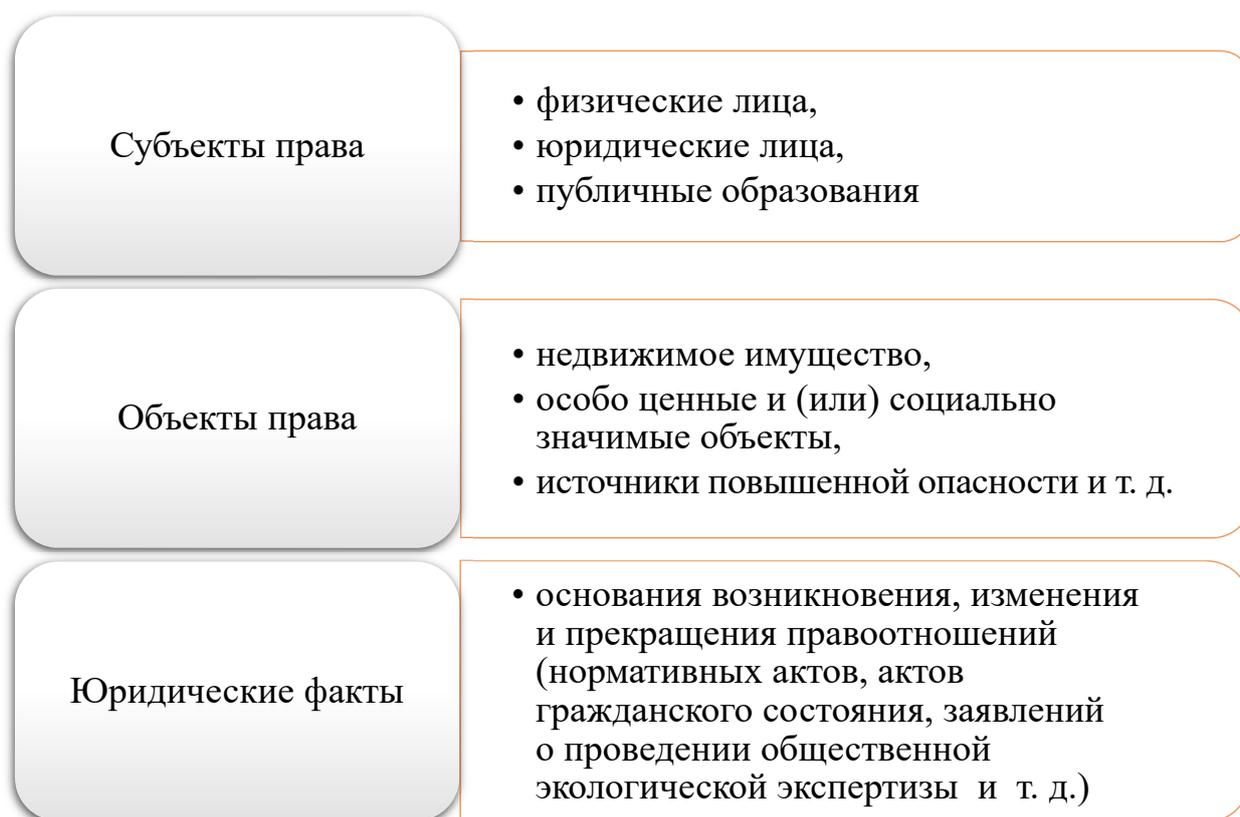


Рис. 3. Элементы регистрации прав

Основными проблемами государственной регистрации являются смешение объектов регистрации, множественность осуществляющих ее субъектов, нарушение принципа публичности информации, недостаточное и противоречивое нормативно-правовое регулирование правоотношений в сфере государственной регистрации [61].

Несмотря на отмечаемую в литературе близость целей и принципов государственной регистрации субъектов и объектов [13], в основных законах о ней [44, 45, 48, 50] зафиксированы разные подходы.

Государственную регистрацию осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти. Ее содержание (внесение сведений, признание и подтверждение) следует из приведенных выше определений (см. табл. 1). Заявительный характер находит отражение в регулирующих нормативно-правовых актах [59].

Глубокое взаимопроникновение права и науки о Земле обуславливает особенности, характерные для дисциплины «Государственная регистрация

прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ее предмет тщательно изучается для того, чтобы, закончив обучение, будущий магистр по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, профилю «Кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество», в полной мере овладел необходимыми профессиональными компетенциями.

### **Выводы**

1. При надлежащем изучении дисциплины обучающийся освоит ряд компетенций (ОПК-1, ПК-1, ПК-3, ПК-4, ПК-9).
2. Обучающиеся по заявленному направлению подготовки обязательно должны владеть профессиональной терминологией.
3. Тщательное изучение объекта и предмета в контексте дисциплины «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимо для овладения профессиональными компетенциями.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Что означает понятие «юридическое лицо»?
2. Что означает понятие «государственная регистрация прав на недвижимое имущество»?
4. Что относится к недвижимым вещам?
5. Какие существуют основные проблемы государственной регистрации?
6. Что включает в себя регистрация прав на недвижимое имущество?

## 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 2.1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее – ГРП) можно представить в виде следующей схемы (рис. 4).



Рис. 4. Сущность государственной регистрации прав на недвижимость

ГРП как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из различных, в том числе и договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих либо ранее выданных (до создания системы государственной регистрации прав) правоудостоверяющих документов, а также юридически значимых фактов в отношении недвижимого имущества. Тем самым ГРП создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота недвижимости в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сто-

рон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированного Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности.

ГРП производится путем внесения записи в реестр прав, который является составной частью ЕГРН.

ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним является глубоко специальной дисциплиной, являющейся надстройкой к уже сформировавшемуся на этапе ее изучения базису у магистра по направлению обучения 21.04.02 Землеустройство и кадастры.

## 2.2. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Правовую основу ГКН и ГРП составляет ряд документов, отраженных на рис. 5.

Основная информация о Гражданском кодексе Российской Федерации приведена в табл. 2, а краткая характеристика Закона о регистрации [46] представлена на рис. 6.



Рис. 5. Правовая основа ГКУ и ГРП

## Краткая характеристика Гражданского кодекса РФ

Нормативно-правовой акт	Характеристика
Гражданский кодекс РФ (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ	Первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства РФ» от 05.12.1994 № 32, ст. 3301, введен в действие с 01.01.1995 Федеральным законом от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», первоначальный текст которого опубликован в издании «Собрание законодательства РФ» от 05.12.1994 № 32, ст. 3302. Состоит из трех разделов. Раздел I «Общие положения» делится на пять подразделов, которые, в свою очередь, делятся на главы. Раздел II «Право собственности и другие вещные права» делится непосредственно на главы. Раздел III «Общая часть обязательственного права» делится на два подраздела, которые, в свою очередь, делятся на главы. Всего в части первой 29 глав (453 статьи)
Гражданский кодекс РФ (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ	Первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства РФ» от 29.01.1996 № 5, ст. 410, введен в действие с 01.03.1996 Федеральным законом от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», первоначальный текст которого опубликован в издании «Собрание законодательства РФ» от 29.01.1996 № 5, ст. 411. Содержит IV раздел «Отдельные виды обязательств». Включает в себя главы 30–60 (ст. 454–1109)
Гражданский кодекс РФ (часть третья): Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ	Первоначальный текст документа опубликован в изданиях «Парламентская газета» от 28.11.2001 № 224, «Российская газета» от 28.11.2001 № 233, «Собрание законодательства РФ» от 03.12.2001 № 49, ст. 4552, введен в действие 01.03.2002 Федеральным законом от 26.11.2001 № 147-ФЗ «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», первоначальный текст которого опубликован в изданиях «Парламентская газета» от 28.11.2001 № 224, «Российская газета» от 28.11.2001 № 233, «Собрание законодательства РФ» от 03.12.2001 № 49, ст. 4553. Содержит раздел V «Наследственное право» и раздел VI «Международное частное право», главы 61–68 (ст. 1110–1224)
Гражданский кодекс РФ (часть четвертая): Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ	Первоначальный текст документа опубликован в изданиях «Парламентская газета» от 21.12.2006 № 214-215, «Российская газета» от 22.12.2006 № 289, «Собрание законодательства РФ» от 25.12.2006 № 52 (1 ч.), ст. 5496, введен в действие с 01.01.2008 Федеральным законом от 18.12.2006 № 231-ФЗ «О введении в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации», первоначальный текст которого опубликован в изданиях «Парламентская газета» от 21.12.2006 № 214–215, «Российская газета» от 22.12.2006 № 289, «Собрание законодательства РФ» от 25.12.2006 № 52 (1 ч.), ст. 5497. Содержит раздел VII «Права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации», главы 69–77 (ст. 1225–1551)



Рис. 6. Характеристика Закона о регистрации [46]

В случаях, установленных Законом о регистрации, актами Президента РФ и Правительства РФ, правовую основу ГКУ и ГРП составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления ГКУ и ГРП, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии).

Основу ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним составляют правовая наука и наука о Земле. В отсутствие первой невозможно определить содержание правовой связи между субъектом и объектом прав, а без содержания второй – установить особенности режима использования того или иного объекта недвижимости.

### **2.3. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Гражданский кодекс РФ в ст. 131 устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН органами, осуществляющими государственную реги-

страцию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат права, обозначенные на рис. 7.



Рис. 7. Права, подлежащие регистрации

В случаях, предусмотренных законодательством, наряду с государственной регистрацией, могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества [3]. Например, постановка на учет бесхозяйных недвижимых вещей предусмотрена ст. 225 Гражданского кодекса РФ, а государственный учет жилищного фонда – ст. 19 Жилищного кодекса РФ [7, 56].

Кроме того, применительно к ГРП действует система принципов (рис. 8).

Система принципов ГРП		
Осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН	ГРП в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права	Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке

Рис. 8. Система принципов ГРП

Момент возникновения права, зафиксированный в Гражданском кодексе РФ (ст. 219, п. 2 ст. 223), является важным фактором обязательности ГРП.

Таким образом, отсутствие ГРП на недвижимое имущество и государственной регистрации сделок с ним, для которых это является обязательным, влечет признание права невозникшим и, как следствие, утрату материальных и нематериальных благ. ЕГРН является гарантом зарегистрированных прав.

#### **2.4. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Участниками отношений, возникающих при осуществлении учетно-регистрационных действий, являются физические и юридические лица (включая иностранные и международные), публичные образования (включая Союзное государство и иностранные государства), органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (далее – ОГВ) и органы местного самоуправления (ОМС), кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав – с другой.

А, например, индивидуальные предприниматели (ИП) самостоятельными субъектами указанных правоотношений не являются. Таким обра-

зом, право собственности на объект недвижимости регистрируется за гражданином в общеустановленном порядке независимо от наличия у него статуса ИП. Соответственно, даже если ИП захочет юридически отделить объект недвижимости, приобретенный для ведения предпринимательской деятельности, от личного имущества в записях ЕГРН, то сделать этого он не сможет. Действующим законодательством это не предусмотрено. В записях ЕГРН на объект недвижимости, в том числе на нежилые помещения, не предусмотрено внесение особого статуса для физического лица. Он владеет недвижимостью как физическое лицо. Вместе с тем, особый статус физического лица может быть указан в правоустанавливающем документе.

Например, в договоре купли-продажи может быть указано, что стороной договора выступает ИП. Таким образом, участники отношений, возникающих при осуществлении ГКУ и (или) ГРП, – это все те лица, которые в силу сложившихся обстоятельств (в том числе трудовых отношений) являются заинтересованными в ГКУ и (или) ГРП на недвижимое имущество (рис. 9).

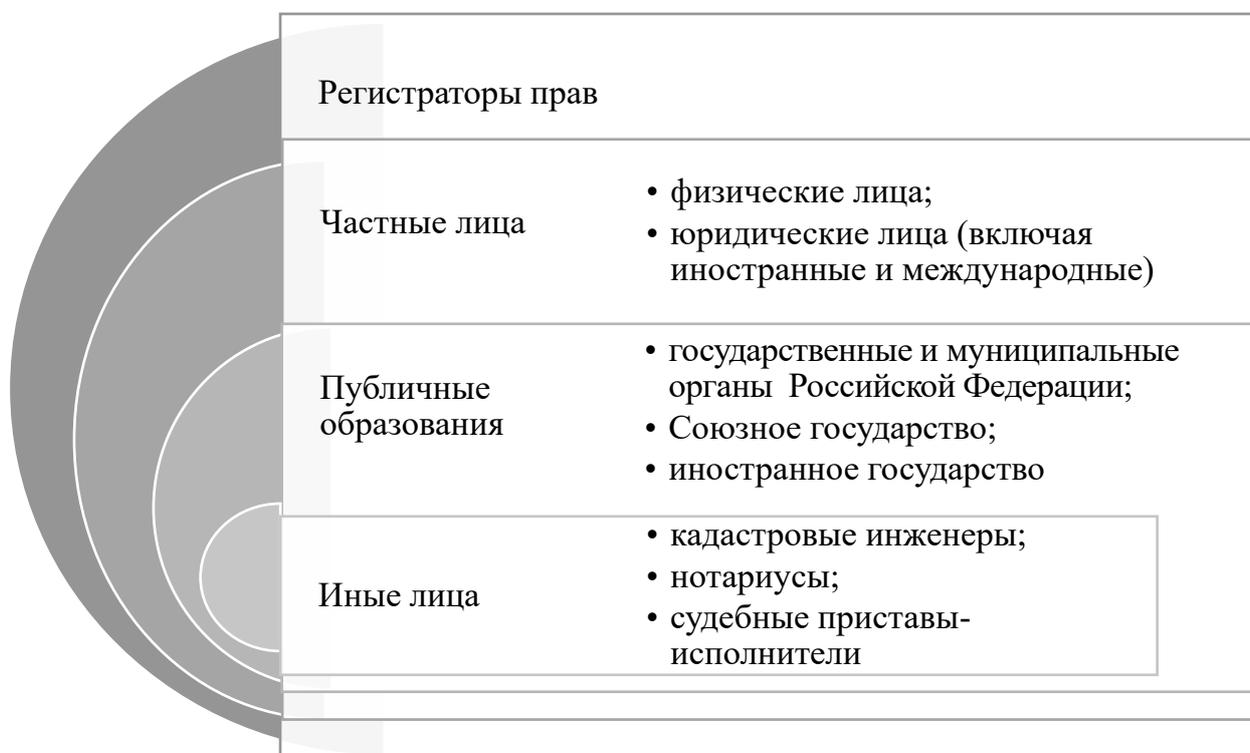


Рис. 9. Участники отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП

Следует отметить, что среди заявителей самый большой удельный вес по количеству поданных заявлений в Новосибирской области принадлежит физическим лицам (табл. 3).

Таблица 3

Количество зарегистрированных прав в 2018 г. в Новосибирской области

Категории заявителей, ставших правообладателями	Количество зарегистрированных прав	Доля зарегистрированных прав по категориям заявителей, %
Российская Федерация	499	0,3
Союзное государство	0	0
Международные организации	0	0
Иностранные государства	0	0
Граждане РФ	180 647	95,4
Иностранные граждане и лица без гражданства	1 455	0,74
Субъекты РФ	67	0,04
Органы государственной власти РФ	0	0
Органы государственной власти субъектов РФ	0	0
Органы местного самоуправления	5	0,01
Муниципальные образования	3 093	1,6
Российские юридические лица	3 536	1,9
Иностранные юридические лица	5	0,01

Анализируя статистику регистрации прав на объекты недвижимости в 2018 г., следует выделить явного «лидера» – здания. Их в структуре зарегистрированных объектов в два раза больше, чем даже земельных участков (табл. 4).

Статистика указывает также на то, что наиболее активным участником отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП со стороны заявителя является физическое лицо. Это значит, что в первую очередь система государственной регистрации прав защищает права граждан Российской Федерации.

Общее количество совершения учетно-регистрационных действий  
в Новосибирской области в 2018 г.

Вид объекта недвижимости	Вид учетно-регистрационного действия			
	постановка на ГКУ и ГРП		снятие с ГКУ и государственная регистрация прекращения прав	
	в абсолютном выражении, шт.	в относительном выражении, %	в абсолютном выражении, шт.	в относительном выражении, %
Земельные участки	6 245	25,1	0	0,00
Здания	13 805	55,60	1 331	62,52
Сооружения	483	1,95	213	10,00
Помещения	4 056	16,34	527	24,75
Объекты незавершенного строительства	234	0,94	58	2,72
Предприятия как имущественные комплексы	0	0,00	0	0,00
Единые недвижимые комплексы	1	0,00	0	0,00
Машино-места	6	0,02	0	0,00
Итого	24 830	100,00	2 129	100,00

### 2.5. Признание ранее возникших прав. Понятие ранее учтенных объектов

Ранее возникшие права – это права на объекты недвижимости, возникшие до 31.01.1998 [49], признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Такие права регистрируются в ЕГРН по желанию правообладателей.

Технический учет или ГКУ объектов недвижимости [17], в том числе осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 01.03.2008 [50], признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества [61]. При этом объекты недвижимости, ГКУ или государственный

учет, в том числе технический учет, которые не осуществлены, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН [49] и не прекращены, и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в установленном порядке [30, 37], также считаются ранее учтенными объектами недвижимости. Такие объекты в случае отсутствия их кадастрового или технического учета получали кадастровые номера при передаче сведений в ФГБУ «ФКП Росреестра» [58].

В структуре учета за 2018 г. в Новосибирской области ранее учтенные объекты имеют довольно большой удельный вес (табл. 5).

*Таблица 5*

Удельный вес ранее учтенных объектов  
в Новосибирской области за 2018 г.

Вид объекта недвижимости	Всего учтенных объектов, шт.	Из них поставлены на учет как ранее учтенные, шт.	Удельный вес ранее учтенных объектов, %
Земельные участки	20 443	1 683	8,23
Здания	17 103	1 233	7,21
Сооружения	3 600	2 091	58,08
Помещения	31 506	3 627	11,51
Объекты незавершенного строительства	234	7	3,00

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав вносит сведения о таком объекте при поступлении заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или запроса о предоставлении сведений при наличии необходимых документов (рис. 10).

В заключение следует отметить, что ранее возникшие права и ранее учтенные объекты – это разные понятия. Ранее учтенные объекты вносятся в реестр объектов ЕГРН, а ранее учтенные права – в реестр прав ЕГРН. Однако и то, и другое является важным элементом учетно-регистрационной системы.

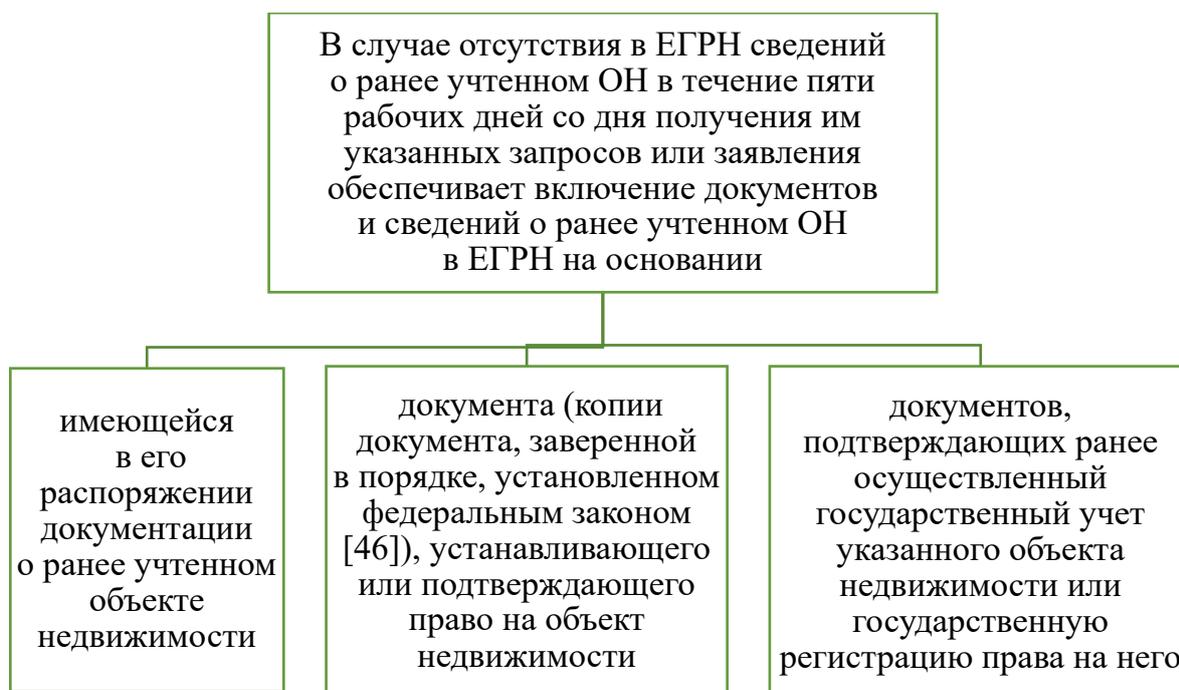


Рис. 10. Основания для включения документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН

## 2.6. Открытость сведений о государственной регистрации прав. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество

ГК РФ в ст. 131 устанавливает, что любое лицо вправе получить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах. В ст. 3.1 Закона о регистрации определено, что выдачу информации в полном объеме осуществляет Публично-правовая компания «Роскадастр». До завершения реорганизации данные полномочия осуществляются Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом [21, 47], предоставляются Публично-правовой компанией «Роскадастр» (ПКК «Роскадастр») по запросам любых лиц, (через многофункциональные центры (МФЦ)), с использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования (включая сеть «Интернет»), с помощью единой системы межведомственного

электронного взаимодействия (СМЭВ) [51, 52, 54] и подключаемых к ней региональных СМЭВ, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).

Страховые и кредитные организации запрашивают и получают в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН, только в электронной форме, направляя электронный запрос, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), в том числе обезличенной (без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени страховой или кредитной организации), в ПКК «Роскадастр» лица, действующего от имени страховой или кредитной организации.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в иные государственные и муниципальные информационные системы посредством информационного взаимодействия с ФГИС ЕГРН с использованием СМЭВ [54]. Условия получения доступа к ФГИС ЕГРН схематично представлены на рис. 11.

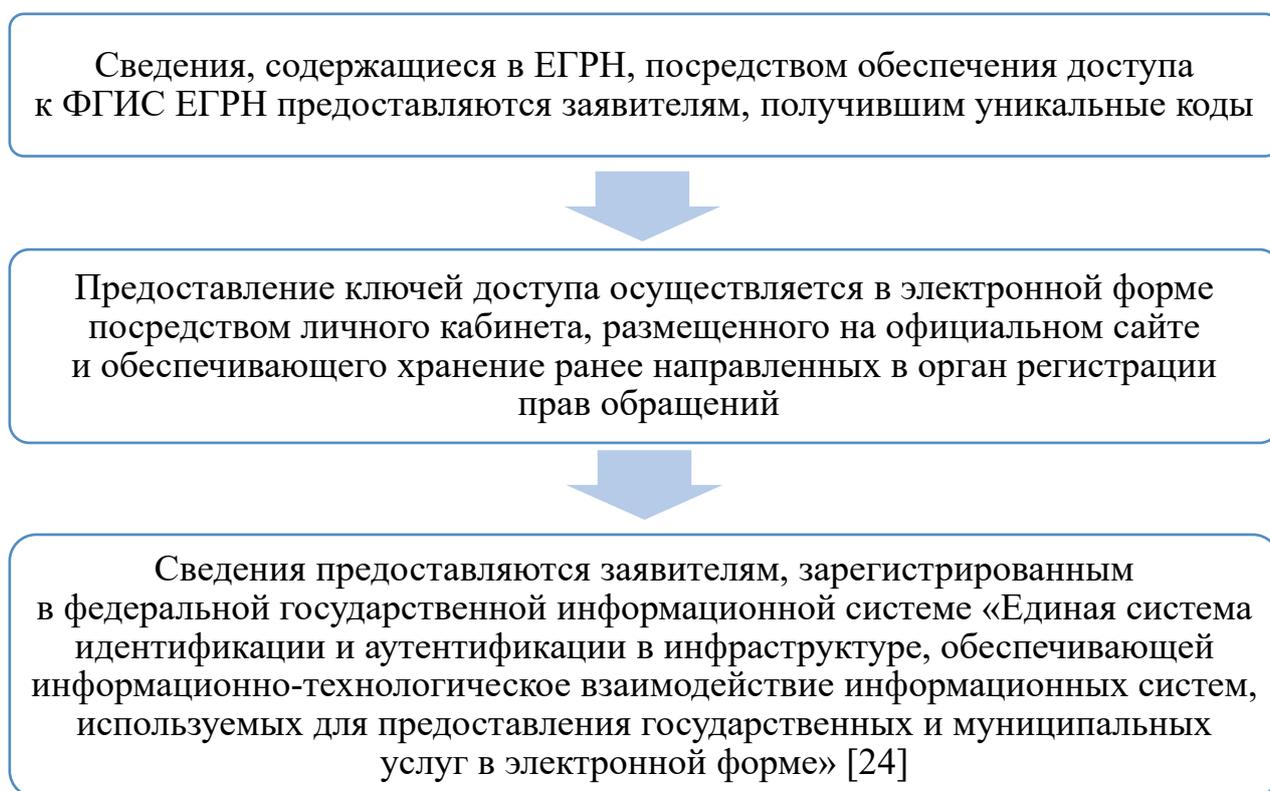


Рис. 11. Условия доступа к ФГИС ЕГРН

На основании одного запроса предоставляется один документ. Предоставленные на основании запроса сведения из ЕГРН независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи.

Росреестром установлены порядок направления запроса, его форма, а также порядок обратной связи [28].

Формы предоставления сведений ЕГРН отражены на рис. 12.

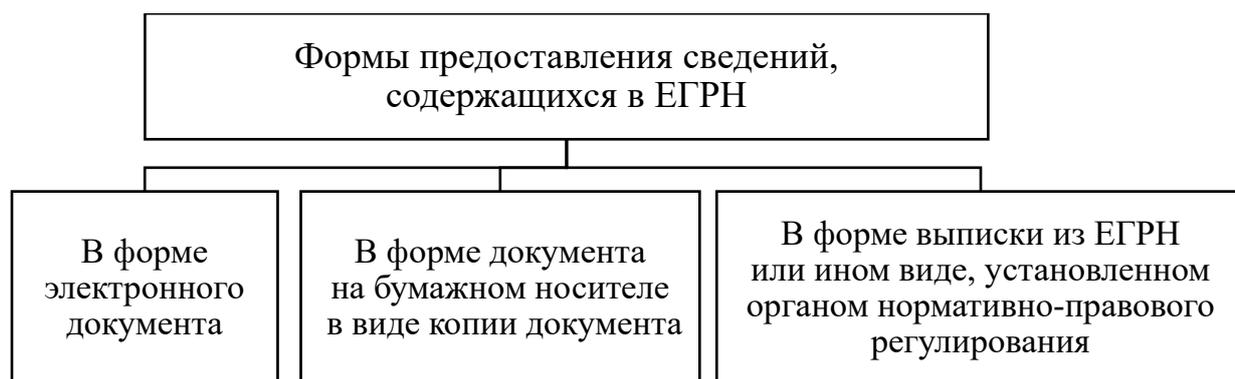


Рис. 12. Формы предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН

Росреестром утверждены формы выписок, их содержание и требования к формату электронных документов [40].

Срок предоставления сведений составляет 3 рабочих дня со дня получения запроса.

При отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений заявитель уведомляется об этом.

При запросе сведений, которые не могут быть выданы, заявитель получает мотивированное сообщение об отказе, которое может быть оспорено в судебном порядке.

В мировой практике ведения реестров недвижимости принцип прозрачности (открытости) является одним из важнейших показателей качества ведения этого реестра. Именно к этому стремится законодатель в динамике совершенствования законодательства в области учетно-регистрационной деятельности.

## **Выводы**

1. Основу ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним составляют правовая наука и наука о Земле. В отсутствие первой невозможно определить содержание правовой связи между субъектом и объектом прав, а без содержания второй – установить особенности режима использования того или иного объекта недвижимости.

2. Отсутствие ГРП на недвижимое имущество и государственной регистрации сделок, для которых это является обязательным, влечет признание права невозникшим, и, как следствие, утрату материальных и нематериальных благ. ЕГРН является гарантом зарегистрированных прав.

3. Статистика указывает на то, что наиболее активным участником отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП со стороны заявителя является физическое лицо. Это значит, что в первую очередь система государственной регистрации прав защищает права граждан Российской Федерации.

4. Ранее возникшие права и ранее учтенные объекты – это разные понятия. Ранее учтенные объекты вносятся в реестр объектов ЕГРН, а ранее возникшие права – в реестр прав ЕГРН. Однако и то, и другое является важным элементом учетно-регистрационной системы.

5. В мировой практике ведения реестров недвижимости принцип прозрачности (открытости) является одним из важнейших показателей качества ведения этого реестра. Именно к этому стремится законодатель в динамике совершенствования законодательства в области учетно-регистрационной деятельности.

## **Вопросы для самоконтроля**

1. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации в ЕГРН?

2. Что такое ранее возникшие права?

3. Чем ранее возникшие права отличаются от ранее учтенных объектов?

4. В чем заключается принцип открытости ЕГРН?

5. Кто является основным участником ГРП и почему?

6. Опишите систему законодательства в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **3. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

#### **3.1. Порядок проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**

Процедуры ГКУ и (или) ГРП предполагают соблюдение определенной последовательности действий (рис. 13).

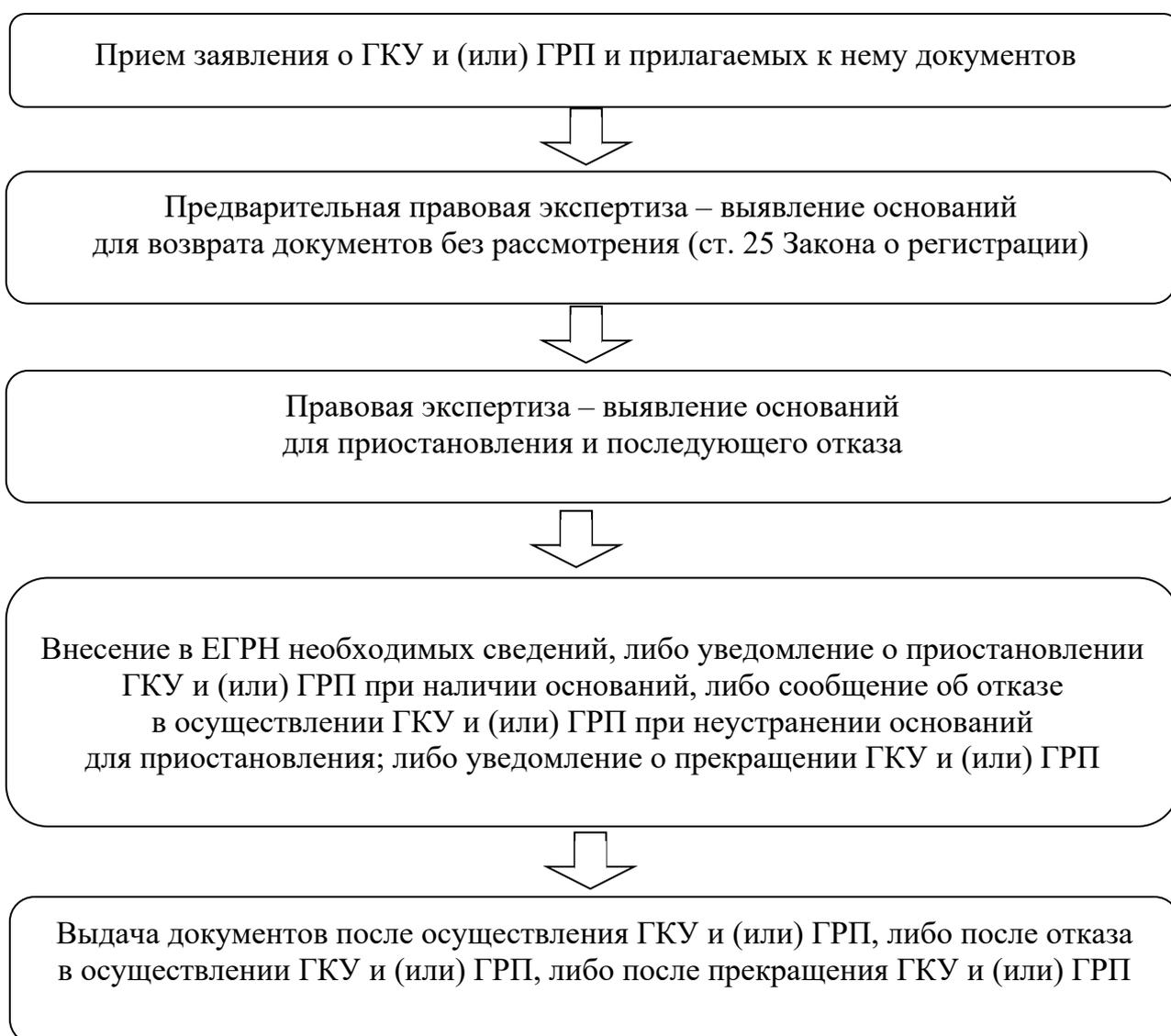


Рис. 13. Блок-схема процедур ГКУ и (или) ГРП

### 3.2. Единый государственный реестр недвижимости и его структура

Геоинформационное обеспечение различных отраслей экономики [15] является важнейшим инструментом регулирования правоотношений в обществе, включая экономическую и социальную составляющие. Достоверные сведения, содержащиеся в ЕГРН, играют важную роль в социально-экономической жизни общества [2].

ЕГРН как понятие можно представить в виде схемы (рис. 14).



Рис. 14. Содержание понятия ЕГРН

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из семи элементов (рис. 15).

Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

В настоящее время ведение ЕГРН осуществляется по правилам, установленным органом нормативно-правового регулирования [25].



Рис. 15. Элементы, входящие в состав ЕГРН

Сведения в реестры ЕГРН вносятся посредством формирования в кадастре недвижимости [16], реестре прав на недвижимость, реестре границ, предусмотренных Порядком данных при ГКУ и (или) ГРП, внесении сведений о границах, внесении дополнительных сведений, если внесение таких сведений не является ГКУ и (или) ГРП.

### **3.2.1. Реестровые дела**

Реестровые дела – это совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения.

Реестровые дела ведутся на каждый объект недвижимого имущества и каждый объект реестра границ (рис. 16).

Реестровые дела (состоят из томов) ведутся в электронной форме. Документы на бумажных носителях, поступившие на государственную регистрацию прав до 29.06.2022 и помещенные в реестровое дело, подлежат переводу в электронный вид с подписанием УКЭП должностного лица (за исключением случаев, относящихся к государственной тайне).

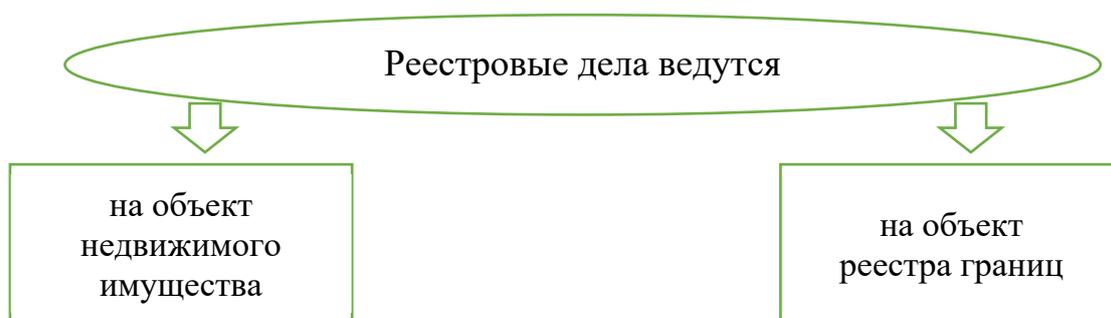


Рис. 16. Реестровые дела

С даты перевода всех хранящихся в делах бумажных заявлений и документов в форму электронных документов (электронных образов документов) дела подлежат закрытию и перестают быть составной частью ЕГРН. Сроки хранения закрытых дел от 5 до 75 лет. После истечения сроков хранения документы подлежат экспертизе ценности в целях их отбора для включения в состав Архивного фонда Российской Федерации или определения документов, не подлежащих хранению, для уничтожения [34].

На один объект недвижимости (незакрытые по состоянию на 01.01.2017) дела правоустанавливающих документов и кадастровые дела, объединяются и считаются томами одного реестрового дела. Закрытые не объединяются [36].

Реестровые дела содержат первичные документы, а значит, наибольшую информацию о содержании воли субъектов права.

### **3.2.2. Книги учета документов**

Книги учета документов (КУД) ведутся в электронной форме Росреестром с использованием ФГИС ЕГРН.

КУД содержат данные о поступивших документах для учетно-регистрационных действий.

Органы регистрации прав ведут следующие КУД (рис. 17).

КУД идентифицируется:

- наименованием;
- номером;
- датами начала и окончания работы с книгой.

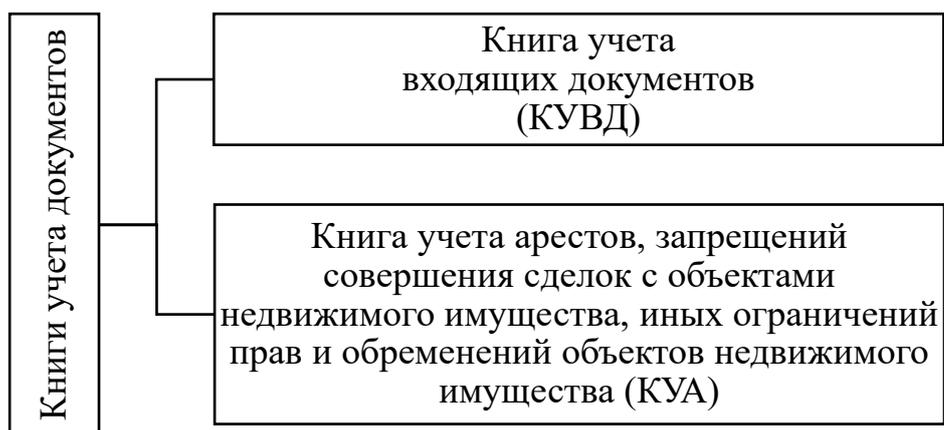


Рис. 17. Книги учета документов

При этом дата окончания работы с КУД указывается в ней при закрытии, а остальные указанные данные – при ее открытии.

Номер книги учета документов [35] формируется следующим образом (рис. 18).

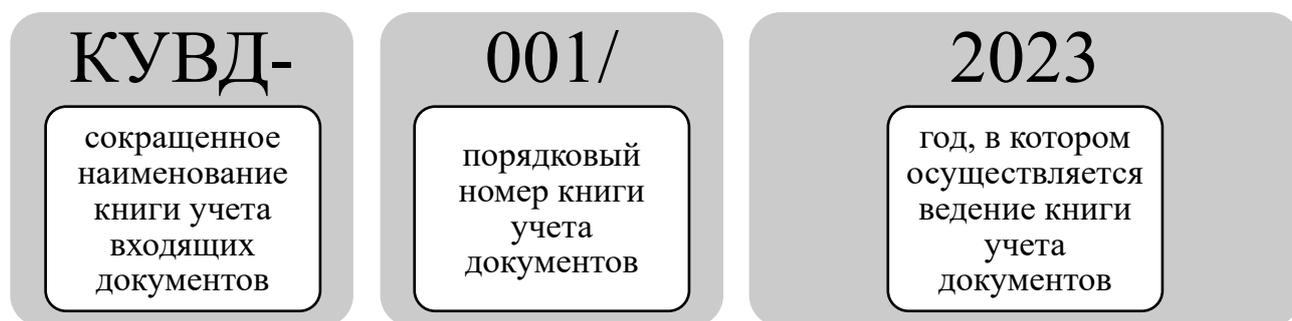


Рис. 18. Структура номера КУВД

Записи в каждой КУД нумеруются порядковыми номерами, начиная с единицы.

По окончании календарного года все текущие КУД закрываются (дата закрытия – это дата внесения последней записи), после этого в них допускаются только дополнения записей.

Таким образом, книги учета документов содержат информацию о времени и обстоятельствах приема и выдачи документов в связи с государственной регистрацией прав.

### 3.2.3. Реестр объектов недвижимости

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (рис. 19).

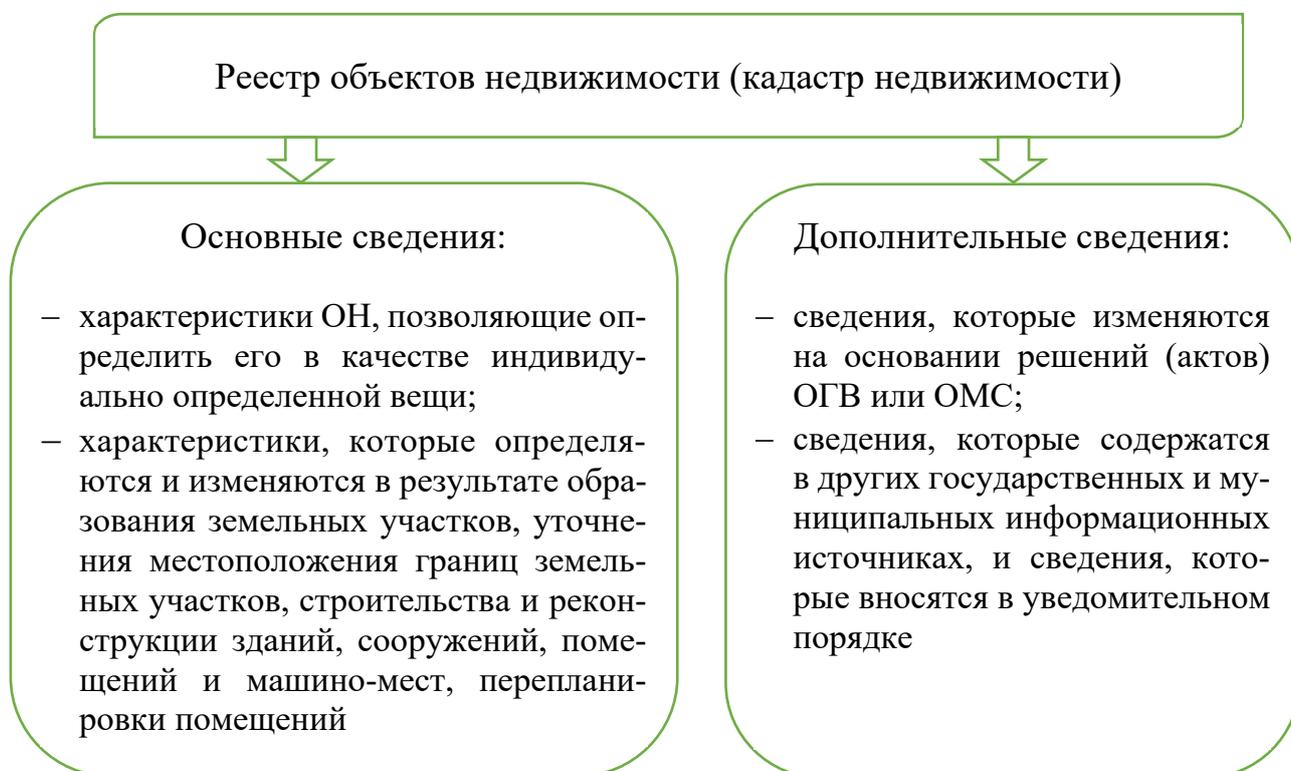


Рис. 19. Реестр объектов недвижимости

Таким образом, реестр объектов недвижимости представляет собой свод сведений об объектах недвижимого имущества, в отношении которых государство признает легальность их создания.

### 3.2.4. Реестр прав на недвижимость

Реестр прав на недвижимое имущество по праву может считаться ключевым элементом, составляющим ЕГРН. Именно этот реестр имеет наибольшую значимость для заявителей в контексте имущественного регулирования прав собственности, ограниченных прав, ограничений и обременений недвижимости (рис. 20).

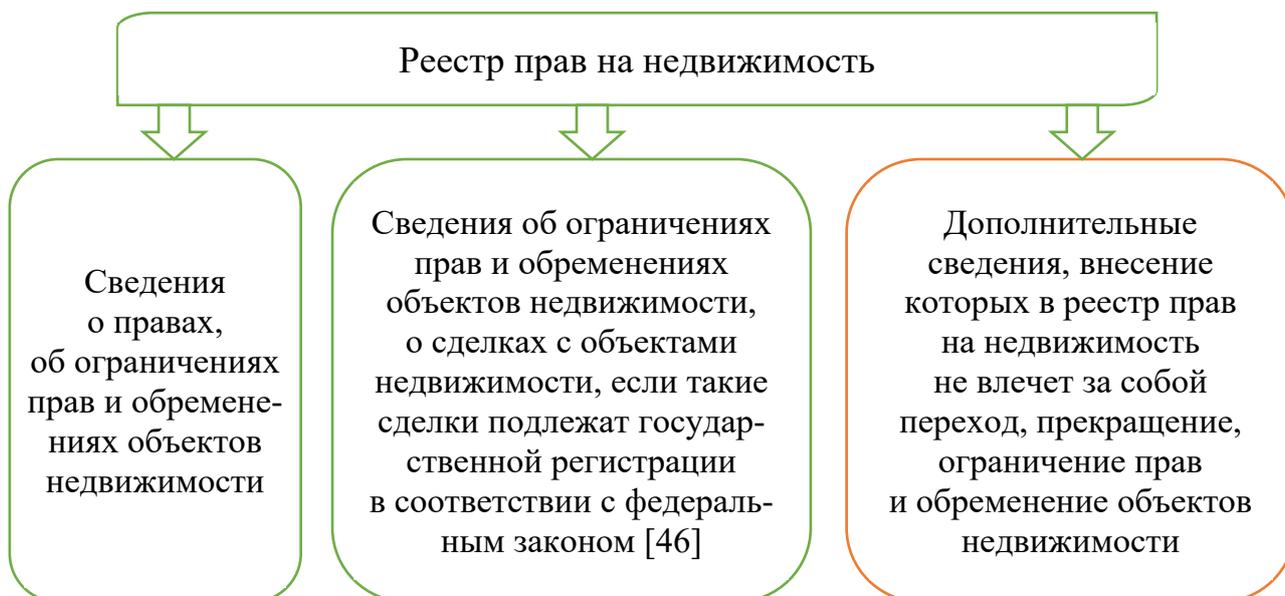


Рис. 20. Содержание реестра прав на недвижимость

### 3.2.5. Реестр границ

В реестр границ вносятся зоны (рис. 21), территории (рис. 22) и границы (рис. 23).



Рис. 21. Зоны, вносимые в реестр границ



Рис. 22. Территории, вносимые в реестр границ



Рис. 23. Границы, вносимые в реестр границ

Общее количество объектов, сведения о которых внесены в реестр границ в Новосибирской области в 2018 г., представлено в табл. 6.

Таблица 6

Объекты, сведения о которых внесены в реестр границ  
в Новосибирской области в 2018 г.

Виды объекта реестра границ	Количество
Зоны с особыми условиями использования территорий	9 189
Территориальные зоны	91
Территории объектов культурного наследия	2
Территории опережающего социально-экономического развития	0
Зоны территориального развития в Российской Федерации	0
Игорные зоны	0
Лесничества	0
Лесопарки	0
Особоохраняемые природные территории	20
Особые экономические зоны	0
Охотничьи угодья	0
Границы между субъектами Российской Федерации	0
Границы муниципальных образований	0
Границы населенных пунктов	52
Утвержденные проекты межевания территории	80
Береговые линии (границы водных объектов)	0

Реестр границ – это стратегически важный государственный ресурс, который является инструментом обобщения сведений, анализа, расчетов и прогнозирования развития различных отраслей и их показателей.

### **3.2.6. Кадастровые карты**

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН (рис. 24).

Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме.

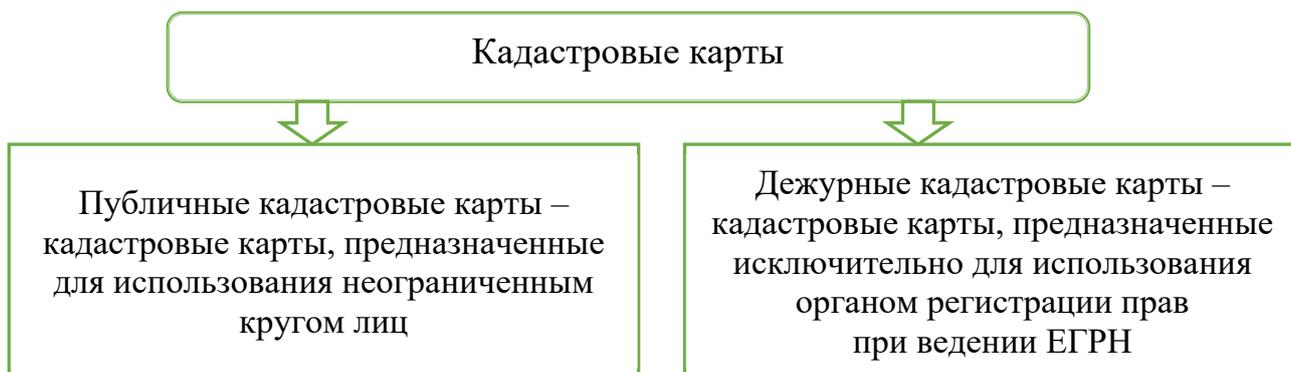


Рис. 24. Типы кадастровых карт

Кадастровые карты являются графическим источником общедоступной и ограниченной в использовании информации [5], обеспечивающим полноту и прозрачность отражения сведений в ЕГРН.

### 3.3. Удостоверение государственной регистрации прав

Процедура учетно-регистрационных действий завершается внесением сведений в ЕГРН. Подтверждение такого внесения называется удостоверением проведенных ГКУ и (или) ГРП. Удостоверение производится выпиской из ЕГРН (рис. 25).

Таким образом, удостоверение ГКУ и ГРП является необходимым элементом информирования о результатах учетно-регистрационных действий в отношении недвижимого имущества.

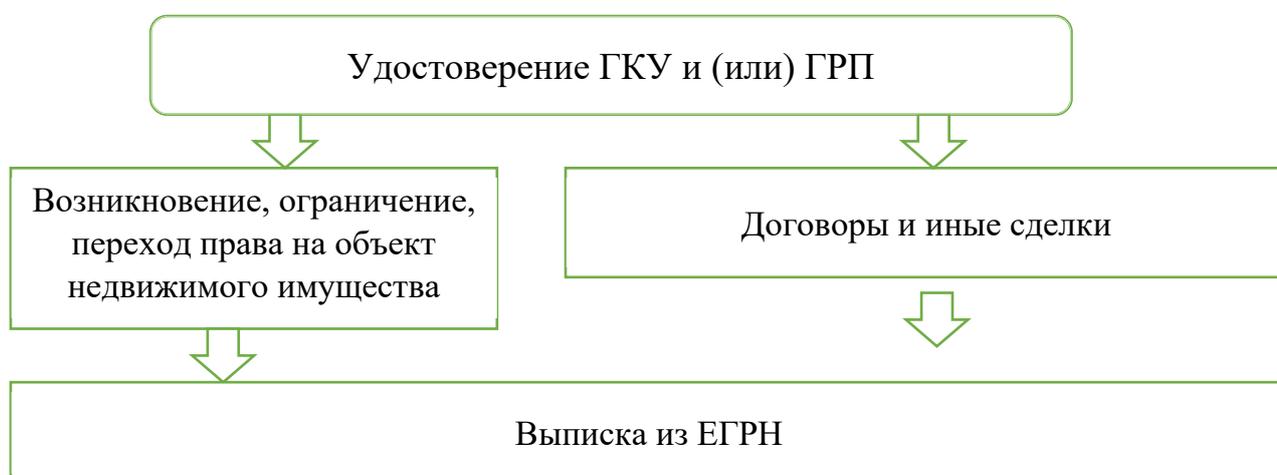


Рис. 25. Удостоверение ГКУ и (или) ГРП

### **3.4. Государственный регистратор**

Государственный регистратор прав [46, 47]:

- 1) федеральный государственный гражданский служащий;
- 2) должностное лицо органа регистрации прав (наделенной государственными полномочиями по осуществлению учетно-регистрационных действий).

Претендент на статус государственного регистратора прав сдает экзамен в комиссии, сформированной органом регистрации прав.

После того, как претендент успешно сдает экзамен, сведения о его новом статусе вносятся в реестр государственных регистраторов прав.

Не допускается вмешательство в деятельность государственного регистратора прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом [47]. За оказание воздействия на государственного регистратора прав при осуществлении им учетно-регистрационных действий предусматривается ответственность, вплоть до уголовной [63].

Таким образом, для того чтобы стать государственным регистратором прав, лицо, претендующее на этот статус, должно отвечать ряду условий и пройти конкурсные процедуры, включая экзамен. Именно поэтому эта профессия имеет уникальный статус.

### **3.5. Представление документов на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав**

Порядок приема заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов утвержден законодательно [26, 27].

Заявление и прилагаемые к нему документы представляются способами, отображенными на рис. 26.

Единственное основание отказа в приеме документов на бумажных носителях – это отказ лица, обратившегося за учетно-регистрационными действиями предъявить документ, удостоверяющий личность. Предъявление нотариально удостоверенной доверенности представителем без удостоверяющего личность документа должно повлечь отказ в приеме документов. В остальных случаях отказ в приеме документов не допускается.

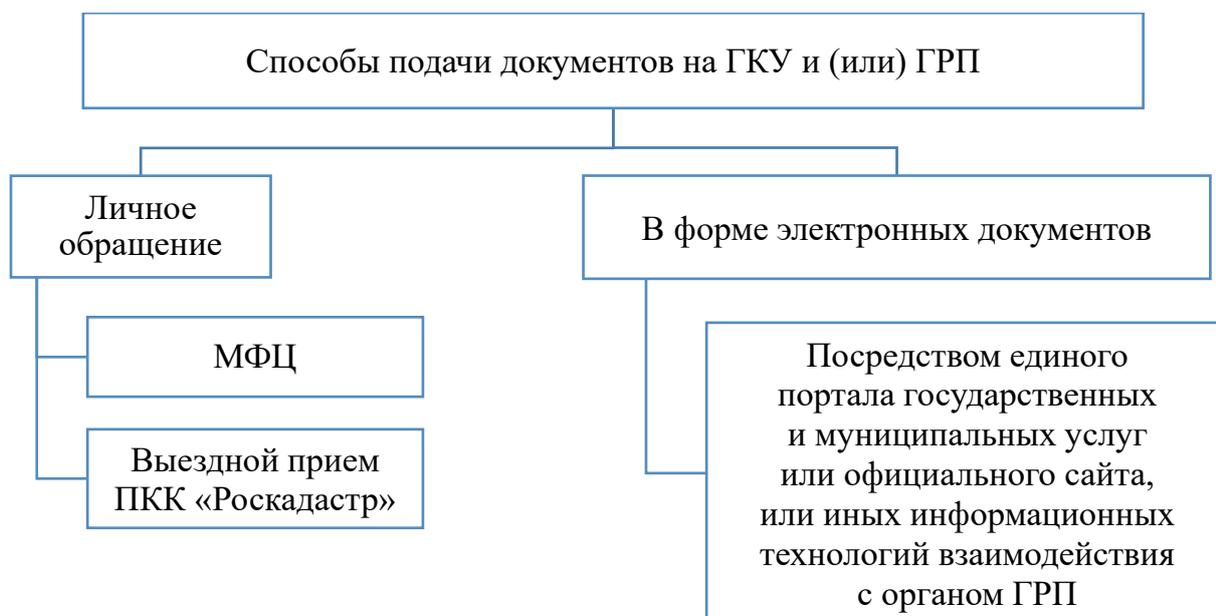


Рис. 26. Способы подачи документов на ГКУ и (или) ГРП

Заявитель вправе представить по собственной инициативе документы, которые в соответствии законодательством представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия [47]. В том числе и документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление ГРП.

Если заявитель оплатил государственную пошлину без использования уникального идентификатора начислений (УИН), используемого для «привязки» платежа в Государственной информационной системе государственных и муниципальных платежей (ГИС ГМП).

Многофункциональные центры организуют взаимодействие с Управлением Росреестра в соответствии с заключенными соглашениями о взаимодействии [42].

При этом документы на бумажных носителях не покидают офисов Многофункциональных центров в течение всей процедуры государственной регистрации.

Нотариус обязан подавать документы в форме документов на электронных носителях при выдаче свидетельства о праве на наследство или при нотариальном удостоверении сделки [27, 57].

В день поступления заявления о ГРП на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН, правообладатель уведомляется об этом в порядке, установленном Росреестром [26].

Таким образом, порядок представление документов на ГКУ и (или) ГРП предусмотрен законодательством. Этот порядок имеет важную черту – отсутствие взаимодействия регистратора и заявителя на этапе подачи документов.

### **3.6. Основания для кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**

Учетно-регистрационные действия осуществляются в заявительном порядке, за исключением нескольких случаев (оговоренных в Законе о регистрации) на основании документов, поступивших в установленном порядке.

Основания для осуществления учетно-регистрационных действий:

- акты, изданные ОГВ или ОМС в отношении недвижимости (в рамках компетенции, с соблюдением требований законодательства);
- договоры и другие сделки с недвижимым имуществом;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- ранее выданные свидетельства о правах на недвижимое имущество;
- межевой план, технический план или акт обследования, карта-план территории (комплексные кадастровые работы);
- утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении ГКУ земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование (Дальневосточный гектар);
- иные документы, предусмотренные законодательством.

Таким образом, ГКУ и (или) ГРП в Российской Федерации носят заявительный характер. Следовательно, лицо не может быть принуждено к оформлению права собственности. Однако ряд юридических обязанностей (например, понуждение к заключению договора купли-продажи) и их ограничений могут быть реализованы в судебном порядке.

### **3.7. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав**

Заявление и правоустанавливающие документы должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и содержать информацию, необходимую для учетно-регистрационных действий (описание ОНИ, вид регистрируемого права), в том числе в некоторых случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи [47].

Необходимые для осуществления ГРП документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов ОГВ, актов ОМС, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике. Такие документы с отметкой об их переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращаются заявителю после завершения процедуры осуществления учетно-регистрационных действий вместе с иными подлежащими выдаче документами.

Тексты бумажных документов должны быть написаны разборчиво, наименование юридического лица – без сокращения, с указанием его места нахождения; фамилия, имя, отчества (при наличии) физических лиц, адреса их мест жительства должны быть указаны полностью.

Нарушение данных требований влечет приостановление учетно-регистрационной процедуры [12].

В случае электронного обращения за учетно-регистрационными действиями необходимо соблюдать правило: если при личном обращении и предоставлении бумажных документов необходим подлинник, то к электронному заявлению следует прикрепить электронный документ, а если по законодательству достаточно надлежаще заверенной копии, то к электронному заявлению следует приложить электронный образ документа.

Всегда следует помнить, что под электронным документом понимается документированная информация, представленная в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных устройств, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах [17].

Если электронный документ воспроизведен на бумаге (распечатан на принтере), то мы имеем дело с бумажной копией электронного документа. И наоборот, если с помощью сканера изготовить скан-образ (электронный образ), то получим электронную копию бумажного документа.

Электронные документы и электронные образы документов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и подписываться УКЭП уполномоченных лиц. Например, документы, необходимые для учетно-регистрационных действий и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами РФ уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Сформированный комплект документов, представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан УКЭП заявителя.

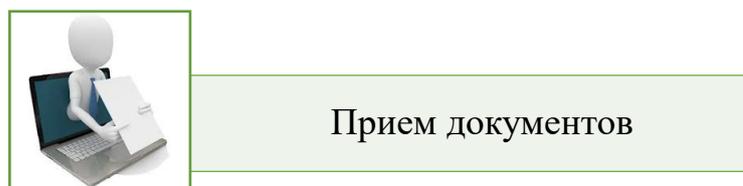
Таким образом, документы, на основании которых производятся учетно-регистрационные действия, должны соответствовать ряду требований. Их несоответствие таким требованиям порождает приостановление ГКУ и (или) ГРП.

### **3.8. Основания для приостановления государственной регистрации прав**

Схему взаимодействия при учетно-регистрационных действиях, как ее видит заявитель, можно представить в виде рис. 27.

Осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается по решению государственного регистратора прав по основаниям, предусмотренным Законом о регистрации.

Ст. 26 Закона о регистрации содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления и последующего отказа в осуществлении ГКУ и (или) ГРП. Государственный регистратор прав должен при поступлении пакета документов на ГКУ и (или) ГРП проверить данный пакет на наличие любого (любых) из предусмотренных данной статьей оснований (по состоянию на декабрь 2022 г. таких оснований – 73).



Отказ в приеме бумажных документов: если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами (например, не предъявлен паспорт)

Результат рассмотрения представленных для регистрации документов в регистрирующий орган

Возврат документов заявителю без рассмотрения	Приостановление государственного кадастрового учета и (или) регистрационных действий	Отказ в совершении государственного кадастрового учета и (или) регистрационных действий	Осуществление государственного кадастрового учета и (или) регистрационных действий
Статья 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Статья 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Статья 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Статья 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Рис. 27. Схема взаимодействия при учетно-регистрационных действиях

Таким образом, приостановление ГКУ и (или) ГРП – это стадия, которая означает, что субъект, объект или иные обстоятельства не соответствуют требованиям закона. Однако это поправимо, и в случае, если причины приостановления будут устранены, регистратор произведет ГКУ или

зарегистрирует права (обременения, ограничения). В противном случае последует отказ в ГКУ и (или) ГРП.

### **3.9. Основания для отказа в государственной регистрации прав**

Если в течение срока приостановления не устранены причины, повлекшие приостановление учетно-регистрационных действий, государственный регистратор обязан принять решение об отказе. Отказ в ГКУ и (или) ГРП без приостановления учетно-регистрационных действий невозможен.

### **3.10. Прекращение государственной регистрации прав**

Рассмотрение пакета поданных документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявления и документы, до принятия окончательного решения государственным регистратором (зарегистрировать или отказать).

Если основанием государственной регистрации является договор, то заявление о прекращении и о возврате документов рассмотрения представляется всеми участниками договора либо нотариусом (если заявление подавал нотариус). Это правило действует и для договора аренды, обратиться за государственной регистрацией которого может одна сторона договора (прекратить государственную регистрацию возможно только по совместному заявлению арендатора и арендодателя).

Государственный регистратор прав обязан уведомить заявителей о прекращении осуществления учетно-регистрационных действий с указанием даты прекращения.

Прекращение ипотечной сделки с жилым помещением допускается только при наличии совместного заявления сторон сделки и согласия на это кредитора.

Учетно-регистрационные действия прекращаются на следующий рабочий день после поступления вышеуказанных документов.

Таким образом, процедура прекращения представляет собой завершение учетно-регистрационных действий после добровольного выражения желания заявителя о возврате документов без рассмотрения.

### 3.11. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав

Как и любая сложная общественная система, в большой степени зависящая от человеческого фактора, ЕГРН может содержать ошибки.

Технические ошибки, которые обычно допускаются в процессе осуществления учетно-регистрационных действий, можно представить в виде схемы (рис. 28).

Объективно существуют сложности с исправлением реестровых ошибок [4]. Зачастую без исправления реестровой ошибки невозможно осуществить дальнейшие учетно-регистрационные действия [53].

Таким образом, ЕГРН должен отвечать признаку достоверности. Процедура устранения ошибок в сведениях ЕГРН – один из важнейших факторов, способствующих достижению полной достоверности реестра.



Рис. 28. Ошибки, допускаемые в процессе осуществления учетно-регистрационных действий

На рис. 28: \* – исправление технической или реестровой ошибки возможно если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости и отсутствует предполагаемый вред или нарушение законных интересов правообладателей или третьих лиц [53], полагающихся на соответствующие записи ЕГРН. В иных случаях исправление производится только по решению суда; \*\* – к заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие ошибочность сведений в ранее представленных документах, и обоснование правильности данных в новых документах (например, кадастровый инженер прикладывает к подготавливаемым им документам заключение, обосновывающее наличие реестровой ошибки).

## Выводы

1. Геоинформационное обеспечение различных отраслей экономики является важнейшим инструментом регулирования правоотношений в обществе, включая экономическую и социальную составляющие. Достоверные сведения, содержащиеся в этом реестре, играют важную роль в социально-экономической жизни общества.

2. Реестровые дела представляют собой наиболее полный и достоверный компонент ЕГРН. Именно реестровое дело содержит первичные документы, а значит, наибольшую информацию о содержании воли субъектов права.

3. Книги учета документов содержат информацию о времени и обстоятельствах приема и выдачи документов в связи с государственной регистрацией прав.

4. Реестр объектов недвижимости представляет собой свод сведений об объектах недвижимого имущества, в отношении которых государство признает легальность их создания.

5. Реестр прав на недвижимое имущество по праву может считаться ключевым составляющим ЕГРН. Именно этот реестр имеет наибольшую значимость для заявителей в контексте имущественного регулирования прав собственности, ограниченных прав, ограничений и обременений недвижимости.

6. Реестр границ является стратегически важным государственным ресурсом, он является инструментом обобщения сведений, анализа, расчетов и прогнозирования развития различных отраслей и их показателей.

7. Кадастровые карты являются графическим источником общедоступной и ограниченной в использовании информации, обеспечивающим полноту и прозрачность отражения сведений в ЕГРН.

8. Удостоверение ГКУ и ГРП является необходимым элементом информирования о результатах учетно-регистрационных действий в отношении недвижимого имущества.

9. Для того чтобы стать государственным регистратором прав, лицо, претендующее на этот статус, должно отвечать ряду условий, пройти ряд конкурсных процедур, включая экзамен.

10. Порядок предоставления документов на ГКУ и (или) ГРП предусмотрен законодательно. Порядок предполагает отсутствие взаимодействия регистратора и заявителя на этапе подачи документов.

11. ГКУ и (или) ГРП в Российской Федерации носят заявительный характер. Лицо не может быть принуждено к оформлению права собственности. Ряд юридических обязанностей (например, понуждение к заключению договора купли-продажи) и их ограничений могут быть реализованы в судебном порядке.

12. Документы, на основании которых производятся ГКУ и ГРП, должны соответствовать ряду требований. Их несоответствие таким требованиям порождает приостановление ГКУ и (или) ГРП.

Приостановление ГКУ и (или) ГРП – это стадия, которая означает, что субъект, объект или иные обстоятельства не соответствуют требованиям закона. Если причины приостановления будут устранены, регистратор произведет ГКУ или зарегистрирует права (обременения, ограничения). В противном случае последует отказ в ГКУ и (или) ГРП.

13. Процедура прекращения представляет собой добровольное выражение желания заявителя о прекращении учетно-регистрационных действий.

14. ЕГРН должен отвечать признаку достоверности, и процедура устранения ошибок в сведениях ЕГРН – один из важнейших факторов, способствующих достижению полной достоверности реестра.

## Вопросы для самоконтроля

1. Какие этапы можно выделить в процедуре ГКУ и (или) ГРП?
2. Опишите реестры, входящие в ЕГРН.
3. Кто такой регистратор прав и в чем заключаются его основные должностные полномочия?
4. Опишите способы подачи документов на ГКУ и (или) ГРП.
5. Каковы основания для ГКУ и (или) ГРП?
6. Каковы требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав?
7. Опишите схему взаимодействия при осуществлении учетно-регистрационных действий глазами заявителя.
8. Что такое прекращение государственной регистрации прав, кто и когда его осуществляет?
9. Как исправляются технические ошибки, допущенные при государственной регистрации прав?

## 4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### 4.1. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним

Предприятие как имущественный комплекс является объектом недвижимого имущества [7]. Состав предприятия отображен на рис. 29.



Рис. 29. Состав предприятия как имущественного комплекса

ГРП собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется по схеме, отображенной на рис. 30.

Государственная регистрация перехода права собственности (ограничений, обременений предприятия) осуществляется одновременно с аналогичными действиями в отношении всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия [46, 59].

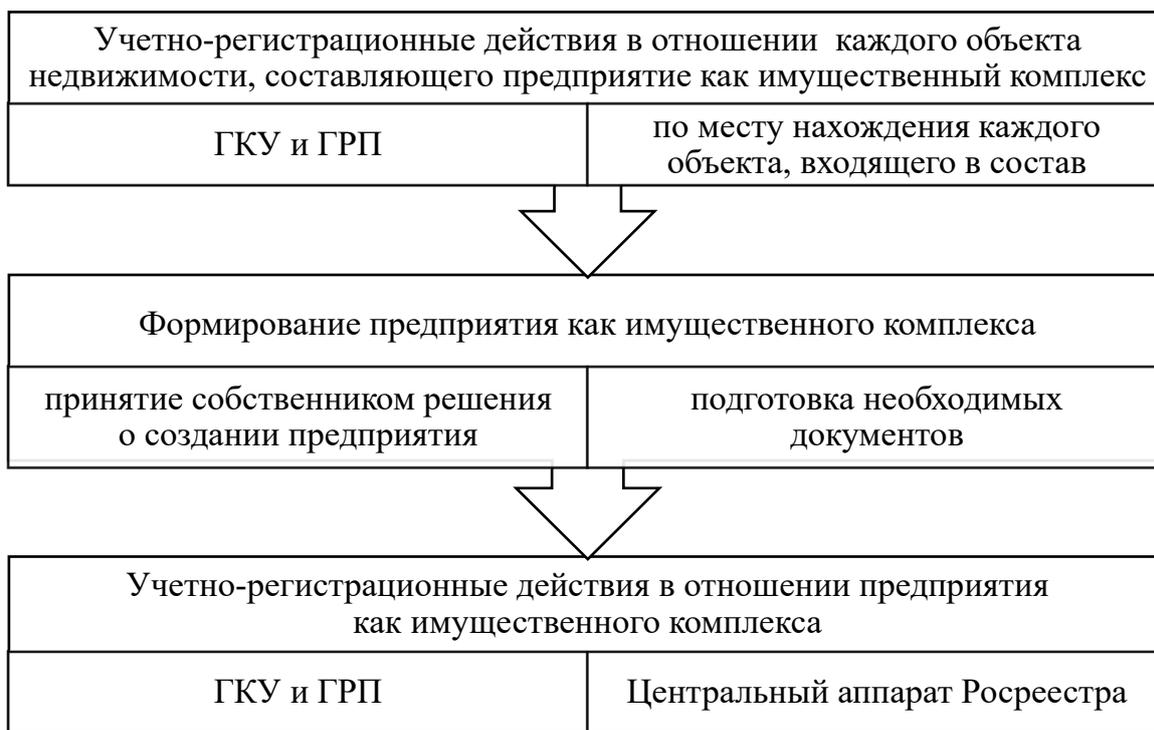


Рис. 30. Схема осуществления государственной регистрации прав на предприятие как имущественный комплекс

Налоговым кодексом РФ предусмотрена специальная ставка государственной пошлины 0,1 % стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 60 000 руб. [19].

Таким образом, регистрация предприятия как имущественного комплекса – процедура, выгодная в случае, если этот имущественный комплекс планируется в дальнейшем обороте как единое недвижимое имущество.

#### **4.2. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков**

Часто возникает необходимость изменения границ земельных участков. Если земельный участок образован и поставлен на ГКУ в установленном законодательством порядке, то изменение его границ возможно с помощью предусмотренных Земельным кодексом РФ [10] процедур объединения, раздела, выдела и перераспределения.

Объединение земельных участков представлено схематично на рис. 31.

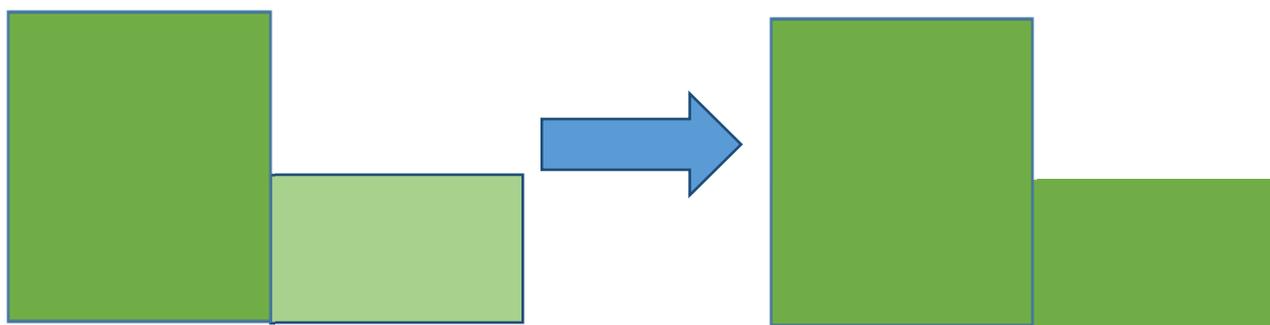


Рис. 31. Схема объединения земельных участков

При объединении смежных земельных участков исходные земельные участки прекращают свое существование (снимаются с учета), и образуется новый земельный участок, который получает новый кадастровый номер.

Раздел земельного участка показан схематично на рис. 32.

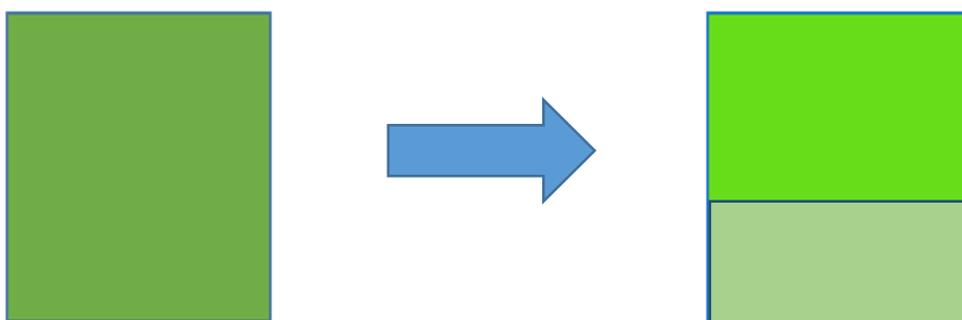


Рис. 32. Схема раздела земельного участка

При разделе земельного участка исходный земельный участок прекращает свое существование (снимается с учета), за исключением раздела земельного участка с сохранением в измененных границах исходного (в государственной или муниципальной собственности, предоставленный садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, или предназначенного для целей долевого строительства).

Выдел земельного участка схематично можно представить в виде рис. 33.

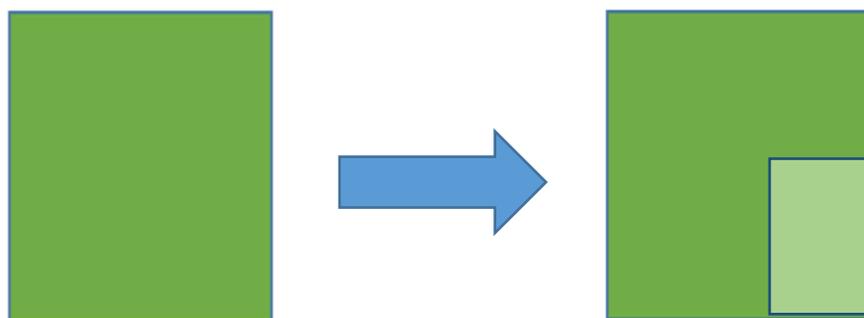


Рис. 33. Выдел земельного участка

Выдел производится участником общей долевой собственности (исходный земельный участок сохраняется в измененных границах с сохранением кадастрового номера).

Перераспределение между земельными участками представлено схематично на рис. 34.

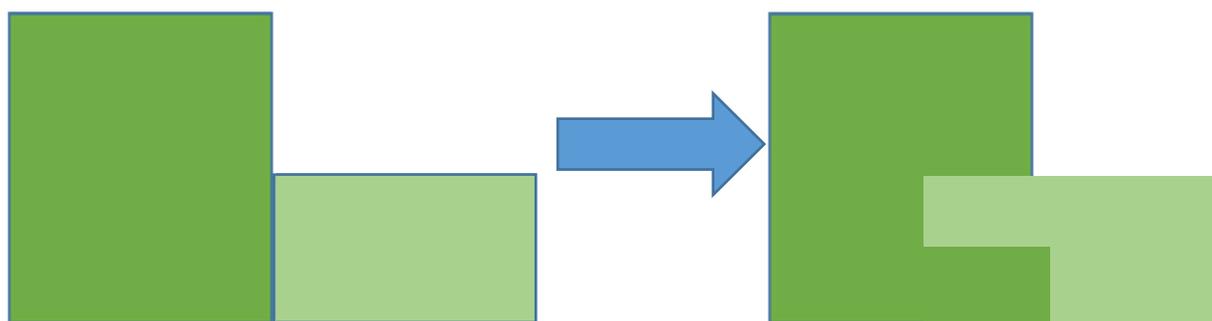


Рис. 34. Перераспределение между земельными участками

Возможность перераспределения есть только в отношении смежных земельных участков. Исходные земельные участки прекращают свое существование (снимаются с учета), а образованные земельные участки учитываются с новыми кадастровыми номерами.

Во всех случаях ГКУ и ГРП на все образованные земельные участки осуществляются в рамках единой процедуры, одновременно. ГКУ измененных кадастровых сведений при разделе или выделе с сохранением исходного земельного участка в измененных границах производится одновременно с учетно-регистрационными действиями в отношении образуемых земельных участков.

### 4.3. Особенности государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок

Искусственный земельный участок может быть создан на водном объекте, находящемся в федеральной собственности. Он является сооружением, создаваемым путем намыва, отсыпки грунта или иным способом [23]. Для осуществления учетно-регистрационных действий на искусственно созданный земельный участок необходимы определенные основания (рис. 35).



Рис. 35. Основания для учетно-регистрационных действий на искусственно созданный земельный участок

В случае если на искусственном земельном участке предусмотрен объект капитального строительства и его ввод в эксплуатацию отражен в разрешении на ввод искусственного земельного участка, то их государственная регистрация производится одновременно.

Таким образом, искусственный земельный участок может стать объектом права, если он индивидуализирован в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

#### 4.4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в многоквартирных домах и сделок с ним

Многоквартирный дом (МКД) – это здание, в котором имеется две и более квартиры. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством [35].

Состав многоквартирного дома представлен в блок-схеме на рис. 36.



Рис. 36. Состав многоквартирного дома

Для постановки на ГКУ МКД кадастровый инженер готовит технический план, содержащий сведения для постановки всех помещений и машино-мест в МКД. Все помещения (в том числе общее имущество), а также все машино-места (при наличии) ставятся на учет одновременно с МКД.

Права на общее имущество регистрируются одновременно с правами на квартиру или нежилое помещение.

ГРП собственности на МКД не осуществляется.

Таким образом, МКД является сложной конструкцией с точки зрения учетно-регистрационных процедур: в отношении него осуществляется ГКУ, но не осуществляется ГРП.

#### **4.5. Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества**

Объект капитального строительства в стадии незавершенного строительства [6] может быть поставлен на ГКУ, если на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы [55].

Учетно-регистрационные действия на объект незавершенного строительства (ОНС) осуществляется по единой процедуре на основании разрешения на строительство и правоустанавливающего документа на земельный участок под ним. Если такой земельный участок не стоит на учете, то единая процедура обязательна для него одновременно с ОНС. Если разрешения на строительство не требуется в соответствии с градостроительным законодательством, то учетно-регистрационные действия на ОНС осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок под ним, или документа о возможности размещения [10] строящегося объекта без предоставления земельного участка или установления сервитута [1].

Учетно-регистрационные действия в отношении созданного здания или сооружения производятся на основании разрешения на ввод в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок под ним.

После окончания срока действия договора аренды или безвозмездного пользования на земельный участок для строительства объекта недвижимости поставить на учет и зарегистрировать права на созданный объект возможно в случае, если разрешение на ввод в эксплуатацию выдано до окончания срока действия договора.

В случае если учтенный в ЕГРН объект незавершенного строительства был достроен и сдан в эксплуатацию, то технический план на созданный объект готовится в связи с образованием объекта, объект незавершенного строительства указывается как преобразуемый объект, и его снятие с учета вместе с погашением записи о праве производится одновременно с ГКУ, созданных в результате завершения строительства этого объекта здания, сооружения или всех помещений либо машино-мест в них и ГРП на них.

В отличие от обязательной постановки помещений и машино-мест в многоквартирном жилом доме, в иных зданиях или сооружениях помеще-

ния или машино-места могут быть поставлены как одновременно с учетом здания или сооружения, так и после его проведения при наличии в представляемом техническом плане необходимых сведений.

При прекращении существования здания, сооружения (снос, разрушение по иным причинам) производится прекращение прав и снятие с учета не только на здание, сооружение, но и на все помещения и машино-места.

Таким образом, создаваемый объект может стать объектом недвижимости и объектом прав (соответствующие сведения будут внесены в ЕГРН, если на это имеется разрешительная документация или соблюдены иные условия, предусмотренные законом). В противном случае созданный объект приобретает статус самовольной постройки и не может участвовать в обороте.

#### **4.6. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников на объекты долевого строительства**

Договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) предназначен для привлечения денежных средств граждан и юридических лиц в целях строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

Обязательные условия ДДУ отражены на рис. 37.



Рис. 37. Существенные условия ДДУ

Государственная регистрация ДДУ проводится на основании заявления застройщика и участника долевого строительства.

Для государственной ДДУ необходимо предоставить пакет документов (табл. 7).

Таблица 7

Документы, предоставляемые для регистрации договора участия в долевом строительстве

Название документа	Примечания
1. Разрешение на строительство	Заявитель вправе данный документ не предоставлять. Орган регистрации прав при необходимости получает его с помощью Единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) или запрашивает в соответствующем органе. Срок предоставления – два рабочих дня
2. План создаваемого МКД, иного объекта недвижимости (с указанием его местоположения, количества жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого помещения и машино-места)	–
3. Проектная декларация	Заявитель вправе данный документ не предоставлять. Орган регистрации прав при необходимости получает его с помощью СМЭВ или запрашивает в соответствующем органе. Срок предоставления – два рабочих дня
4. Заключение уполномоченного органа субъекта РФ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства в сфере участия в долевом строительстве	Заявитель вправе данный документ не предоставлять. Орган регистрации прав при необходимости получает его с помощью СМЭВ или запрашивает в соответствующем органе. Срок предоставления – два рабочих дня
5. Договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям законодательства в сфере участия в долевом строительстве	–
6. Списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья [55]	Заявитель вправе данный документ не предоставлять. Орган регистрации прав при необходимости получает его с помощью СМЭВ или запрашивает в соответствующем органе. Срок предоставления – два рабочих дня
7. Договор участия в долевом строительстве	–

При государственной регистрации ДДУ с первым участником, орган регистрации уведомляет об этом контролирующий орган по адресу его электронной почты (в течение пяти рабочих дней).

Государственный регистратор не вправе истребовать документы с заявителя, если они ранее представлялись и помещены в реестровое дело.

Обеспечение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии с изменением законодательства об участии в долевом строительстве представлено на рис. 38.

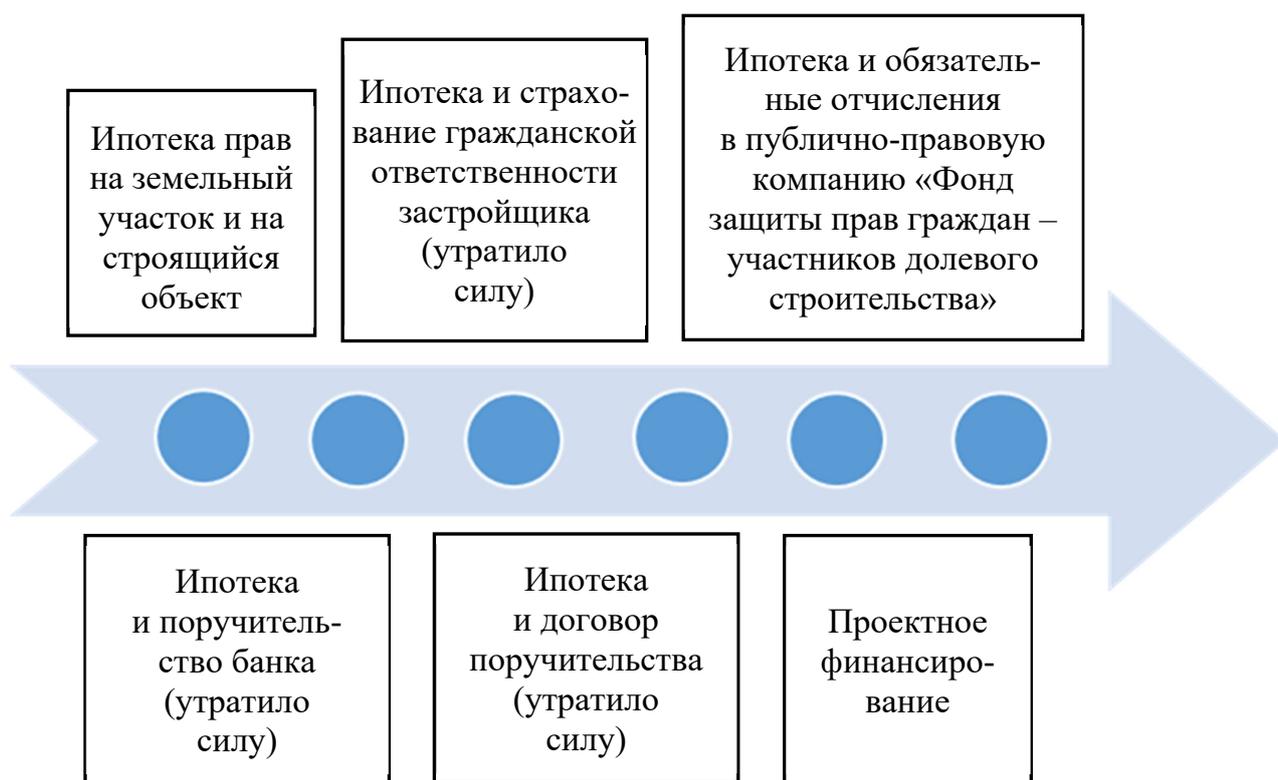


Рис. 38. Обеспечение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства

В ЕГРН при государственной регистрации ДДУ вносятся дополнительные сведения, указанные на рис. 39.

При поступлении уведомления об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства в ЕГРН вносятся дополнительные записи, и участники долевого строительства извещаются об этом в течение пяти рабочих дней либо по электронной почте, указанной в договоре, либо (при отсутствии в договоре электронной почты) посредством почтового отправления.

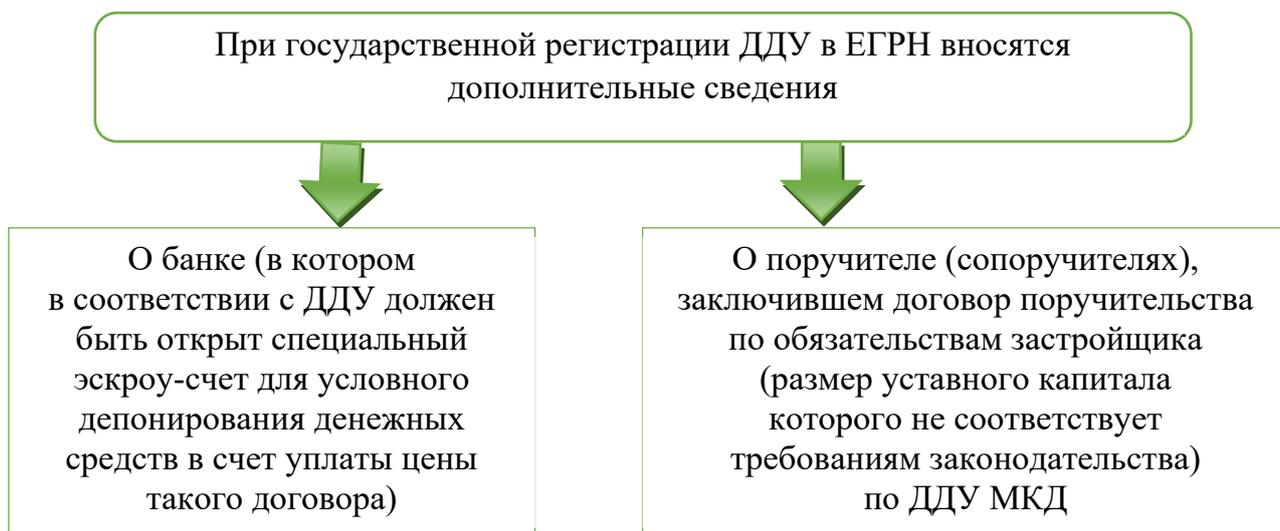


Рис. 39. Дополнительные сведения в ЕГРН при регистрации ДДУ

Договор об уступке прав требований по ДДУ регистрируется на основании документов, указанных на рис. 40.

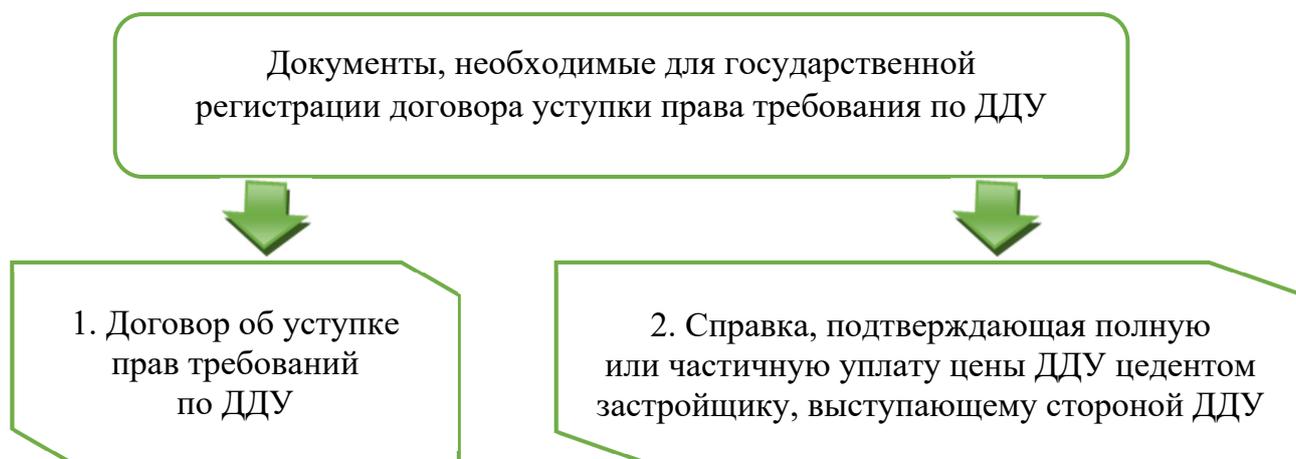


Рис. 40. Необходимые документы для уступки права требования

Права участника долевого строительства на объект долевого строительства регистрируется на основании документов, отраженных на рис. 41.

В случае отказа в государственной регистрации по любому из вышеперечисленных регистрационных действий орган регистрации в течение пяти рабочих дней уведомляет контролирующий орган по адресу электронной почты.

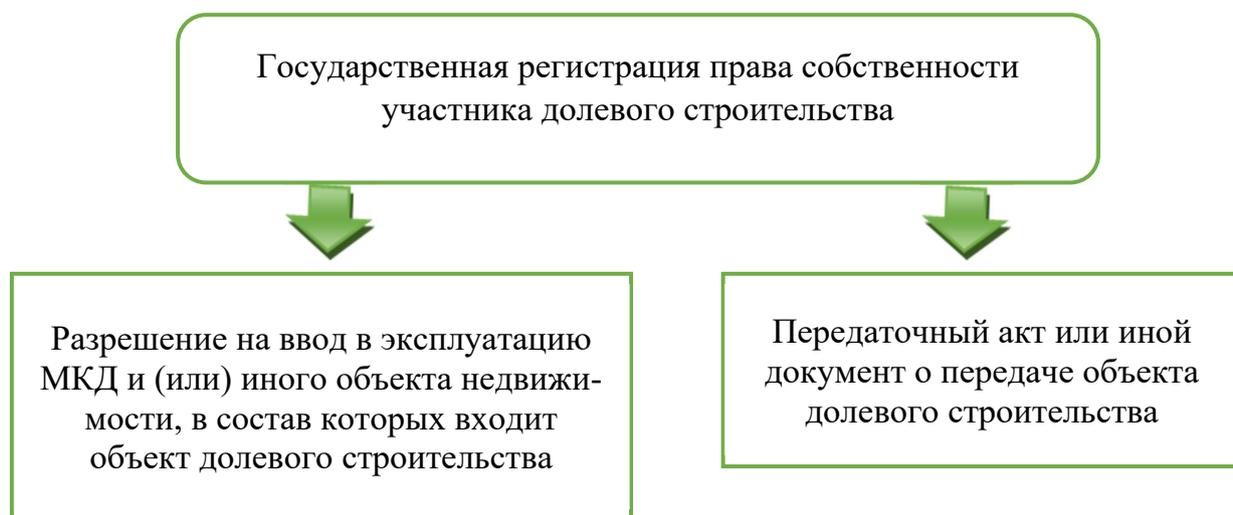


Рис. 41. Необходимые документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства

В Новосибирской области развит институт долевого участия в строительстве, и ежегодно регистрируется большое количество сделок (табл. 8).

Таблица 8

Общее количество регистрационных действий по участию в долевом строительстве в Новосибирской области в 2018 г.

Зарегистрировано	Категории участников долевого строительства			
	физическое лицо		юридическое лицо	
Договоров участия в долевом строительстве	25 497	88,51 %	3 311	11,49 %
Договоров об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве	7 296	89,87 %	822	10,13 %
Прав собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства	25 688	93,78 %	1 705	6,22 %

Указанные в табл. 8 значения можно представить в виде графика (рис. 42).

Таким образом, договоры долевого участия по своей природе являются экономическим инструментом, используемым при инвестировании капитала.

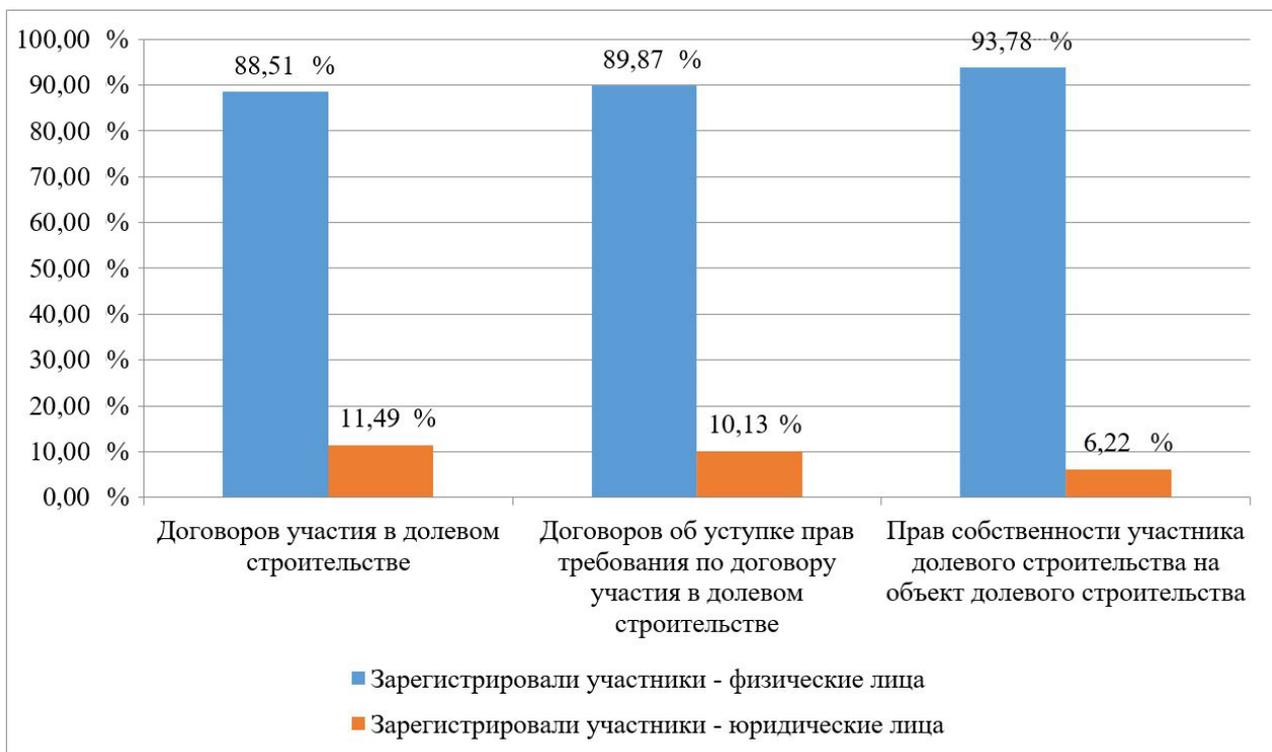


Рис. 42. Общее количество зарегистрированных ДДУ, прав на объекты долевого строительства в Новосибирской области в 2018 г.

#### 4.7. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года [7].

Регистрация договора аренды недвижимого имущества возможна по обращению одной из сторон этого договора. Договор аренды земельного участка (на котором расположено здание, сооружение, принадлежащее нескольким лицам в каком-либо из вариантов) с множественностью лиц на стороне арендатора регистрируется по заявлению одного из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодателя.

Статистика регистрации договоров аренды в Новосибирской области в 2018 г. представлена в табл. 9.

Таблица 9

Государственная регистрация аренды в Новосибирской области в 2018 г.

Категории заявителей	Земельные участки	Здания	Сооружения	Помещения	Объекты незавершенного строительства	Предприятия как имущественные комплексы	Единые недвижимые комплексы	Машино-места
Российская Федерация	163	109	5	31	0	0	0	163
Союзное государство	0	0	0	0	0	0	0	0
Международные организации	0	0	0	0	0	0	0	0
Иностранные государства	0	0	0	0	0	0	0	0
Граждане РФ	3 598	422	10	831	0	0	104	3 598
Иностранные граждане и лица без гражданства	4	7	0	16	0	0	0	4
Субъекты РФ	232	23	65	9	0	0	0	232
Органы государственной власти РФ	0	0	0	0	0	0	0	0
Органы государственной власти субъектов РФ	0	0	0	0	0	0	0	0
Органы местного самоуправления	61	1	0	0	0	0	0	61
Муниципальные образования	2 221	48	27	106	0	0	0	2 221
Российские юридические лица	244	588	445	324	0	0	0	244
Иностранные юридические лица	0	0	0	0	0	0	0	0
Кадастровые инженеры	163	109	5	31	0	0	0	163
Нотариусы	0	0	0	0	0	0	0	0
Судебные приставы-исполнители	0	0	0	0	0	0	0	0
Иные лица	0	0	0	0	0	0	0	0

Таким образом, несмотря на то, что договор аренды по своей природе является обременением, он пользуется достаточно большой популярностью.

#### 4.8. Государственная регистрация сервитутов

Сервитут – это ограниченное право пользование чужой недвижимостью (чужим земельным участком или зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком).

Цели установления сервитута [7] показаны на рис. 43.

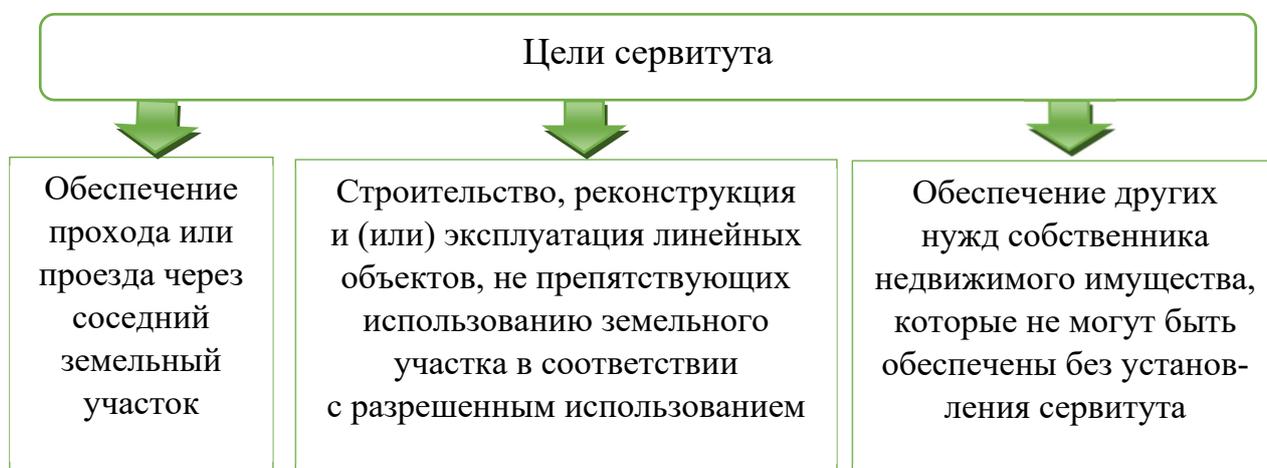


Рис. 43. Цели установления сервитута

Государственная регистрация сервитута может быть осуществлена как на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, так и лица, права которого ограничиваются (в том числе на основании судебного акта или соглашения об установлении сервитута).

При отсутствии необходимости изъятия земельных участков (для нужд населения, государственных или муниципальных нужд) может быть установлен публичный сервитут (на основании решения ОГВ или ОМС) [10].

Государственная регистрация публичного сервитута производится на основании обращения органа, принявшего решение об установлении публичного сервитута путем внесения необходимых сведений в реестр границ ЕГРН.

Таким образом, в Российской Федерации созданы комфортные и понятные условия регистрации сервитутов.

#### **4.9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда**

Установленные решением суда права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации на общих основаниях в соответствии с Законом о регистрации [47]. Документом – основанием для внесения записи в ЕГРН в данном случае будет решение суда либо арбитражного суда. Лицо, права которого признаны в судебном порядке, не освобождается от подачи заявления в соответствии с Законом о регистрации, приложения надлежаще заверенной копии вступившего в законную силу судебного акта, которым установлены его права (при личном обращении представляется один экземпляр судебного акта на бумажном носителе), а также уплаты государственной пошлины.

Судебный спор о зарегистрированном праве (при отсутствии иных причин для приостановления), не является основанием для приостановления и последующего отказа в проведении регистрационных действий.

Прекращение зарегистрированного права, признанного решением суда прекращенным (отсутствующим) в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, осуществляется без заявления такого лица, по заявлению лица, у которого право возникает (подтверждено) на основании решения суда.

Третейский суд – единоличный арбитр или коллегия арбитров, не входит в состав судебной системы Российской Федерации или иностранного государства [20]. Решение третейского суда не является самостоятельным документом – основанием для внесения записи в ЕГРН. Оно может прилагаться к необходимым документам, но в отличие от решения суда либо арбитражного суда не может заменить их.

До 01.01.2017 решение третейского суда могло быть представлено [49] вместе с исполнительным листом в соответствии со вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов и

являлось документом – основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон о регистрации [47] на текущий момент не содержит аналогичной нормы.

Несмотря на то, что судебные акты обычно являются сложными структурированными документами, они, как правило, формируют понятное решение, обязательное для исполнения на территории Российской Федерации, в том числе в качестве основания учетно-регистрационных действий.

#### **4.10. Государственная регистрация ипотеки**

Ипотека (залог недвижимого имущества) является эффективным способом обеспечения обязательств. Залогодержатель (кредитор по основному обязательству) имеет преимущественное право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного недвижимого имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными Законом о регистрации [47].

Ипотека бывает двух видов:

- 1) в силу договора (возникающая на основании договора ипотеки);
- 2) в силу закона (возникающая на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств [22, 47]).

Ипотека может быть зарегистрирована при наличии записи о праве залогодателя на объект недвижимости либо одновременно с регистрацией этого права.

Основания государственной регистрации ипотеки отражены на рис. 44.

Если ипотека в соответствии с законодательством [47] распространяется на иные объекты недвижимости (права на них), принадлежащие залогодателю и зарегистрированные в ЕГРН, при ее государственной регистрации без заявления регистрируется ипотека и на эти объекты. Если права не зарегистрированы, то ипотека регистрируется одновременно с регистрацией прав при обращении за такой регистрацией.

Основания для внесения сведений в ЕГРН об уступке прав по договору ипотеки показаны на рис. 45.



Рис. 44. Основания государственной регистрации ипотеки



Рис. 45. Основания государственной регистрации уступки прав по договору ипотеки

Права залогодержателя могут быть удостоверены документальной или электронной закладной.

Документарная закладная – это именная ценная бумага, а электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага (электронный документ, подписанный УКЭП, который хранится в депозитарии) [22].

Государственный регистратор не позднее одного рабочего дня с даты выдачи закладной в форме электронного документа уведомляет об этом залогодержателя установленным порядком.

При государственной регистрации ипотеки обязательно указываются сведения, указанные в табл. 10.

*Таблица 10*

Сведения, вносимые при государственной регистрации ипотеки

Сведения	Примечание
1. О залогодержателе (в том числе о первоначальном залогодержателе)	–
2. О предмете ипотеки	–
3. О существовании обеспеченного ипотекой обязательства	–
4. О сроке обеспеченного ипотекой обязательства	–
5. О стоимости обеспеченного ипотекой обязательства (в случае, если стоимость обеспеченного ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, – сведения о порядке и других необходимых условиях определения)	–
6. О возможности внесудебного обращения по взысканию на предмет ипотеки	–
7. Об удостоверении прав залогодержателя закладной (если это предусматривает договор об ипотеке)	–
8. Наименование и место нахождения депозитария	Если осуществляется депозитарный учет закладной
9. Об управляющем залогом, залогодержателях и договоре управления залогом	Если залогодержатель (залогодержатели) заключил договор управления залогом (ст. 356 Гражданского кодекса РФ)

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем выдачи выписки из ЕГРН. Сроки, в течение которых производятся регистрационные действия, связанные с ипотекой, указаны в табл. 11.

*Таблица 11*

Сроки, в течение которых производятся регистрационные действия, связанные с ипотекой

Регистрационное действие	Срок
Ипотека на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки на основании закона	Один рабочий день, следующий за днем поступления соответствующих электронных документов
	Три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав
	Пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления
Ипотека жилого помещения	Пять рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав
	Семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления
Ипотека на основании судебного акта или акта уполномоченного органа об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ	Три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав
Государственная регистрация передачи права по закладной в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной	Один рабочий день с даты приема необходимых документов

Погашение регистрационной записи об ипотеке в ЕГРН в соответствии с Законом о регистрации не является государственной регистрацией прав. Запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней по основаниям, предусмотренным законодательством [22, 47].

В случае ликвидации юридического лица – залогодержателя регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогода-

теля и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (предоставление выписки залогодателем не обязательно).

В табл. 12 указаны статистические данные о фактах государственной регистрации ипотеки в Новосибирской области в 2018 г.

Таблица 12

Государственная регистрация ипотеки в Новосибирской области в 2018 г.

Категории заявителей	Земельные участки	Здания	Сооружения	Помещения	Объекты незавершенного строительства	Предприятия как имущественные комплексы	Единые недвижимые	Машино-места
Российская Федерация	1	4	0	6	0	0	0	0
Союзное государство	0	0	0	0	0	0	0	0
Международные организации	0	0	0	0	0	0	0	0
Иностранные государства	0	0	0	0	0	0	0	0
Граждане РФ	33 509	9 049	46	73 524	47	0	0	24
Иностранные граждане и лица без гражданства	105	20	0	264	0	0	0	0
Субъекты РФ	0	0	0	0	0	0	0	0
Органы государственной власти РФ	0	0	0	0	0	0	0	0
Органы государственной власти субъектов РФ	0	0	0	0	0	0	0	0
Органы местного самоуправления	0	0	0	0	0	0	0	0
Муниципальные образования	3	2	1	28	0	0	0	0
Российские юридические лица	784	722	89	648	51	0	0	0
Иностранные юридические лица	1	1	0	0	0	0	0	0

Темпы регистрации ипотеки по своей сути отражают темпы развития отраслей экономики: в стране тем активнее возникают ипотечные программы, чем активнее наблюдается рост отраслей экономики.

#### **4.11. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю**

Земельное законодательство [10] разграничивает государственную собственность. Критерии разграничения государственной собственности представлены на рис. 46.

Федеральная собственность	Региональная собственность	Муниципальная собственность
Признаны таковыми федеральными законами		
		Признаны таковыми законами субъектов РФ в соответствии с федеральными законами
Право на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю		
Право на которые приобретено по основаниям, установленным гражданским законодательством		
	Право на которые безвозмездно передано из федеральной собственности	
Иные основания		

Рис. 46. Критерии разграничения государственной собственности [40]

Перечень документов для государственной регистрации права собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю утвержден Правительством РФ [31].

Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования являются крупнейшими собственниками недвижимости в нашей стране. Именно поэтому в законодательстве предусмотрено особое регулирование государственной и муниципальной собственности.

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

Собственник земельного участка или земельной доли вправе отказаться от права собственности. При обращении с заявлением об отказе, если право не зарегистрировано в ЕГРН, необходимо приложить документ, подтверждающий наличие права собственности (обязательность регистрации ранее возникших прав не действует) [47].

Одновременно с внесением в ЕГРН записи о прекращении права собственности вследствие отказа без заявления регистрируется право собственности субъекта РФ или муниципального образования.

Государственный регистратор уведомляет в течение пяти рабочих дней соответствующий ОГВ субъекта РФ или ОМС (представителя нового собственника) и лицо, отказавшееся от права собственности (старого собственника).

Таким образом, собственник может добровольно и самостоятельно отказаться от своего права собственности.

#### **Выводы**

1. Регистрация предприятия как имущественного комплекса – процедура, выгодная в случае, если этот имущественный комплекс планируется в дальнейшем обороте как единое недвижимое имущество.

2. Преобразование земельных участков производится единой процедурой ГКУ и ГРП.

3. Искусственный земельный участок может стать объектом права, если он индивидуализирован в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

4. Многоквартирный дом является сложной конструкцией с точки зрения учетно-регистрационных процедур: в отношении него осуществляется ГКУ, но не осуществляется ГРП.

5. Создаваемый объект может стать объектом недвижимости и объектом прав (соответствующие сведения будут внесены в ЕГРН, если на это имеется разрешительная документация или соблюдены иные условия,

предусмотренные законом; в противном случае созданный объект приобретает статус самовольной постройки и не может участвовать в обороте).

6. Договоры долевого участия по своей природе являются экономическим инструментом, используемым при инвестировании денежных средств.

7. Договор аренды является обременением, при этом пользуется достаточно большой популярностью. Это продиктовано особенностями законодательства.

8. В Российской Федерации созданы комфортные и понятные условия регистрации сервитутов.

9. Несмотря на то, что судебные акты обычно являются сложными структурированными документами, они, как правило, формируют понятное решение, обязательное для исполнения на территории Российской Федерации, в том числе в качестве основания учетно-регистрационных действий.

10. Темпы регистрации ипотеки по своей сути отражают темпы развития отраслей экономики: в стране тем активнее возникают ипотечные программы, чем активнее наблюдается рост отраслей экономики.

11. Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования являются крупнейшими собственниками недвижимости в нашей стране. Именно поэтому в законодательстве и предусмотрено особое регулирование государственной и муниципальной собственности.

12. Собственник может добровольно и самостоятельно отказаться от своего права собственности.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Что может входить в предприятие как имущественный комплекс?
2. Каковы особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков?
3. Что такое искусственно созданный земельный участок?
4. В чем состоят особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости в составе многоквартирного дома?
5. В каком порядке производится государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества?

6. Охарактеризуйте договор участия в долевом строительстве.
7. Кто и в каких ситуациях может обратиться за государственной регистрацией договора аренды?
8. Что вы знаете о государственной регистрации сервитутов?
9. Имеются ли какие-либо особенности у государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда?
10. Что такое ипотека и почему она подлежит государственной регистрации?

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

### **5.1. Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении Единого государственного реестра недвижимости и предоставлении сведений из него**

Орган регистрации прав и государственный регистратор несут ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных законодательством [18, 47, 63].

Основания привлечения к ответственности:

- незаконные учетно-регистрационные действия;
- утрата или искажение сведений, содержащихся в ЕГРН;
- неполнота и недостоверность предоставляемых сведений, содержащихся в ЕГРН;
- незаконный отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий (установленный решением суда, вступившим в законную силу);
- уклонение от осуществления учетно-регистрационных действий (в том числе необоснованный возврат документов без рассмотрения);
- нарушения при внесении в ЕГРН (или невнесение) сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия;
- внесение в ЕГРН ошибочных сведений, повлекших нарушение прав и законных интересов правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в ЕГРН;
- несоответствие сведений публичных кадастровых карт сведениям, содержащимся в ЕГРН.

Ответственность государственного регистратора показана на рис. 47.

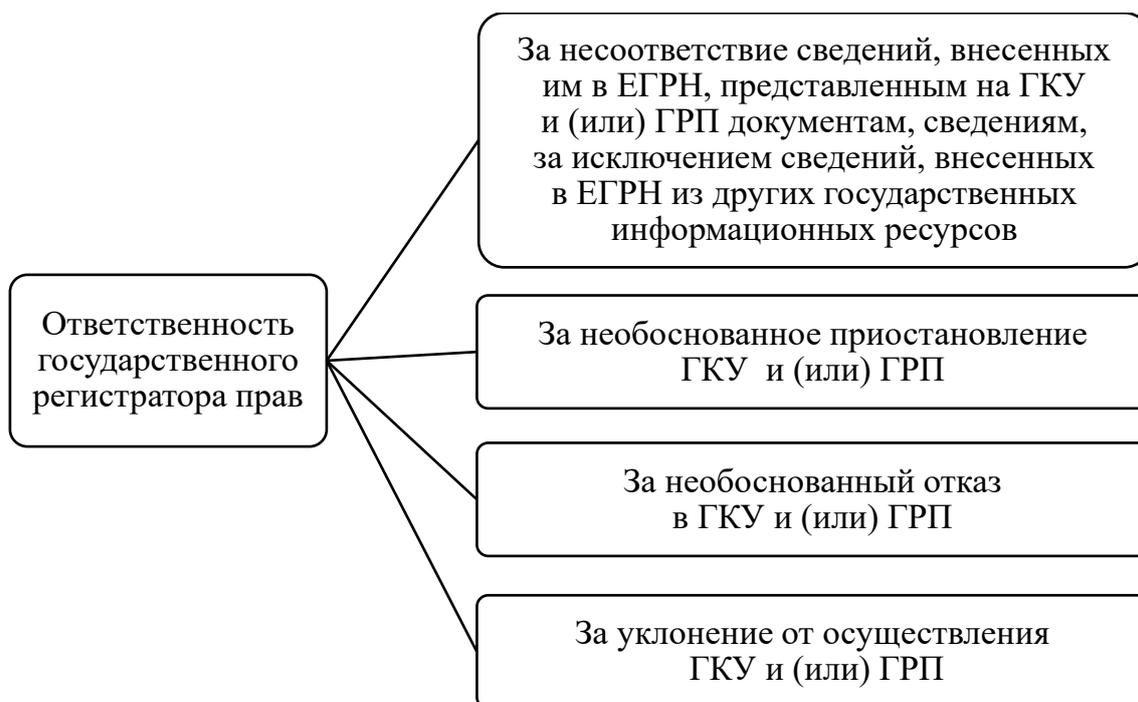


Рис. 47. Ответственность государственного регистратора прав

## 5.2. Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение

Убытки, возникшие в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Убытки органа государственной регистрации от незаконных действий государственного регистратора возмещаются им в порядке регресса (при умышленном причинении вреда – в полном объеме).

Не возникает ответственность за государственную регистрацию на основании нотариально удостоверенных документов, впоследствии признанных недействительными (ничтожными).

С 01.01.2020 у органа регистрации прав появилось право регрессных требований (рис. 48).

С 01.01.2020 утрата жилья в судебном порядке добросовестным приобретателем влечет возникновение права на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации. Размер компенсации определяется судом.

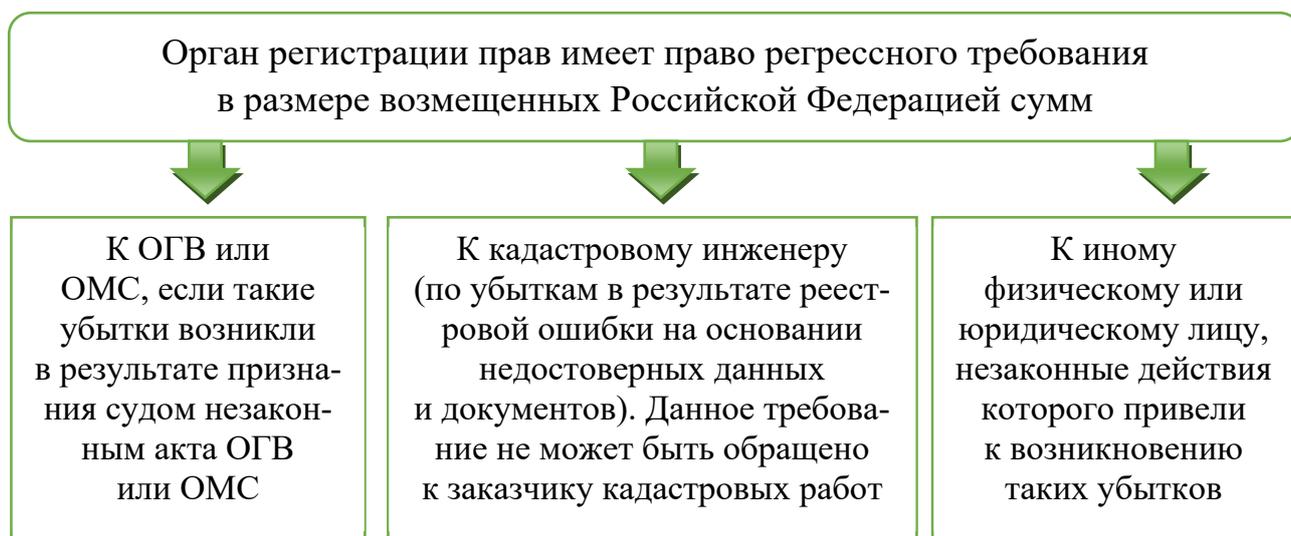


Рис. 48. Право регрессного требования органа регистрации прав

Таким образом, у Российской Федерации предусмотрены особые отношения с собственниками имущества: государство в лице Российской Федерации обязано выплатить компенсацию за утрату права собственности на жилое помещение.

### Выводы

1. Государственный регистратор несет ответственность личным имуществом за причинения ущерба заявителю.
2. Государство в лице Российской Федерации обязано выплатить компенсацию за утрату права собственности на жилое помещение.

### Вопросы для самоконтроля

1. Какова индивидуальная ответственность должностных лиц Росреестра при осуществлении ГКУ недвижимого имущества и ГРП на недвижимое имущество, ведении ЕГРН, предоставлении сведений из ЕГРН?
2. Опишите ответственность органа регистрации прав в учетно-регистрационной сфере.
3. Каковы основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение?

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним занимает ключевое место в системе учетно-регистрационных действий. В то же время регистрация прав является конечной целью сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений об объектах недвижимости. Кроме того, регистрация прав лежит в основе информационного обеспечения учетно-регистрационной системы.

Выступая в качестве регулятора социально-экономических отношений, регистрация прав регулирует важнейшие отношения в обществе и способствуют решению острых политических вопросов (что хорошо видно на разного рода учетно-регистрационных амнистиях).

Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является многогранным инструментом, который способен решать важнейшие вопросы в обществе в отношении как отдельных субъектов, так и групп лиц.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И., Блохин Д. Ю. Специфика установления сервитута на объекты недвижимости по законодательству Российской Федерации и Англии // Нефть и газ Сахалина 2018: 22-я Междунар. конф. и выставки : материалы Первой национ. науч.-практ. конф., 25–27 сент. 2018 г. – Южно-Сахалинск : СахГУ, 2018. – С. 25–26.
2. Алакоз В. В. Доклад о проблемах кадастра недвижимости и их преодолении [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.gisa.ru/file/file2959.doc](http://www.gisa.ru/file/file2959.doc).
3. Алакоз В. В. Кадастровый учет – услуга или бизнес? Как превратить бизнес в услугу // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 10. – С. 37–44.
4. Батин П. С., Дубровский А. В., Рунковская Г. А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 82–86.
5. Варламов А. А., Гальченко С. А., Антропов Д. В. Информационные системы кадастра и мониторинга : учеб. пособие. – М. : Изд-во ФГБОУ ВПО Московский государственный университет по землеустройству, 2014. – 148 с.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. – № 1 (часть 1). – С. 16.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. – № 32. – С. 3301.
8. Долинская В. В. Государственная регистрация в системе государственного контроля // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 6. – С. 12–17.

9. Долинская В. В. Понятие, порядок и проблемы государственной регистрации // Закон. – 2006. – № 2. – С. 5–13.

10. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 окт. – № 44. – С. 4147.

11. Ивчатова Н. С. Разработка содержания и структур регламентов единой учетно-регистрационной системы в субъектах Российской Федерации [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... канд. техн. наук / Ивчатова Наталья Сергеевна. – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. – Режим доступа: <https://sgugit.ru/upload/science-and-innovations/dissertation-councils/dissertations/ivchatov-natalia/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82.pdf>.

12. Ивчатова Н. С., Аврунев Е. И., Гиниятов И. А. Регистрация прав на недвижимое имущество : учеб.-метод. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 204 с.

13. Избранные проблемы и перспективные вопросы землеустройства, кадастров и развития территорий : коллективная монография / А. П. Сизов, В. В. Абросимов, Е. И. Аврунев, О. М. Антонова, С. А. Атаманов, И. А. Басова и др. – М. : Русайнс, 2018. – 262 с.

14. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации : федер. закон от 07.03.2001 № 24-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 12 марта. – № 11. – С. 1001.

15. Карпик А. П. Анализ состояния и проблемы геоинформационного обеспечения территорий // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 3–7.

16. Ключниченко В. Н. Особенности ведения государственного кадастра на современном этапе : монография. – Новосибирск : СГГА, 2011. – 138 с.

17. Ключниченко В. Н., Киселева А. О., Каверин Н. В. К вопросу об идентификации объектов недвижимости // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 132–134.

18. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 7 янв. – № 1 (ч. 1). – С. 1.

19. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая : федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2000. – 7 авг. – № 32. – С. 3340.

20. Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2015 № 382-ФЗ. // Собрание законодательства РФ. – 2016. – 4 янв. – № 1 (I ч.). – С. 2.

21. Об информации, информационных технологиях и о защите информации : федер. закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 31 июля. – № 31 (1 ч.). – С. 3448.

22. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 20 июля. – № 29. – С. 3400.

23. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2011. – 25 июля. – № 30 (ч. 1). – С. 4594.

24. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : федер. закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2010. – 2 авг. – № 31. – С. 4179.

25. Об установлении порядка ведения ЕГРН, 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 ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.06.2021 № П/0241. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему до-

кументов, порядка уведомления органом регистрации прав право-обладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также физического лица, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, о поступлении заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на данный объект недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 31.07.2020 № П/0266. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

27. Об установлении порядка предоставления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.12.2020 № П/0509. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

28. Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 08.04.2021 № П/0149. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

29. Об установлении состава обобщенной информации, полученной на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, порядка и периодичности ее размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.08.2016 № 537. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс». (Документ фактически утратил силу в связи с изложением с 30.04.2021 ч. 20 ст. 62 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ в новой редакции: Закон

№ 218-ФЗ больше не содержит положений о размещении обобщенной информации).

30. Об утверждении инструкции о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер [Электронный ресурс] : приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 08.12.2004 № 192. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (утратил силу 20.04.2015).

31. Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.2006 № 404 [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 14.04.2016 № 307. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

32. Об утверждении положений о территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.05.2016 № П/0263. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33. Об утверждении Положения об организации и проведении проверок в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.01.2018 № П/0006. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

34. Об утверждении Положения о ведении и сроках хранения реестровых дел (открытых в том числе до 1 января 2017 г. кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов), ведение которых осуществлялось на бумажном носителе до перевода хранящихся в них заявлений и иных документов в форму электронных документов (электронных образов документов) [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Фе-

дерации от 10.02.2022 № 146. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

35. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36. Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел, книг учета документов, а также документов, подлежащих выдаче заявителям после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимость, но не полученных ими [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.06.2022 № П/0254. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37. Об утверждении порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2015 № 877. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38. Об утверждении Регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.02.2021 № П/0034. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39. Об утверждении Типового положения о территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту (субъектам) Российской Федерации [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.03.2016 № 180. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Еди-

ного государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а так же об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.09.2020 № П/0329. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 окт. – № 44. – С. 4148.

42. О взаимодействии между многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления» (вместе с «Положением о требованиях к заключению соглашений о взаимодействии между многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2011 № 797. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : федер. закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 3 июля. – № 27. – С. 2881.

44. О государственной геномной регистрации в Российской Федерации : федер. закон от 03.12.2008 № 242-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2008. – 8 дек. – № 49. – С. 5740.

45. О государственной дактилоскопической регистрации в Российской Федерации : федер. закон от 25.07.1998 № 128-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 3 авг. – № 31. – С. 3806.

46. О государственной гражданской службе Российской Федерации : федер. закон от 27.07.2004 № 79-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2004. – 2 авг. – № 31. – С. 3215.

47. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. – 20 июля. – № 29 (ч. 1). – С. 4344.

48. О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними : федер. закон от 14.03.2009 № 31-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2009. – 16 марта. – № 11. – С. 1260.

49. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – 28 июля. – № 30. – С. 3594 (утратил силу 01.01.2020).

50. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2007. – 30 июля. – № 31. – С. 4017.

51. О дальнейшем развитии единой системы межведомственного электронного взаимодействия [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1222. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52. О единой системе межведомственного электронного взаимодействия [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2010 № 697. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав / И. Т. Антипов, К. М. Антонович, Г. Г. Асташенков, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 143–152.

54. О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными и муниципальными информационными системами [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2016 № 167. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

56. О содействии развитию жилищного строительства : федер. закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2008. – 28 июля. – № 30 (ч. 2). – С. 3617.

57. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58. О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.01.2011 № 1. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (фактически утратил силу с 23.03.2021).

59. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. Становление действующей системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Геопространство в социогуманитарном дискурсе» : сб. материалов (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 122–128.

60. Пархоменко И. В. Совершенствование информационного взаимодействия при формировании налогооблагаемой базы муниципального образования // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 3 (27). – С. 137–145.

61. Современные проблемы подготовки информации для ведения государственного кадастра недвижимости / К. М. Антонович, А. И. Каленицкий, Е. И. Аврунев, В. Н. Ключниченко // Изв. вузов. Геодезия и аэрофото съемка. – 2014. – № 4/С. – С. 122–125.

62. Трудовой кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2001 № 197-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 7 янв. – № 1 (ч. 1). – С. 3.

63. Уголовный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 17 июня. – № 2.

*Учебное издание*

**Пархоменко Иван Викторович**

**ОСОБЕННОСТИ  
УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ  
ДЕЙСТВИЙ В ОТНОШЕНИИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Редактор *Ю. С. Мерзликина*

Компьютерная верстка *Н. Ю. Леоновой*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 03.02.2023. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 4,99. Тираж 100 экз. Заказ 9.

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.