

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

И. В. Пархоменко

# **ВВЕДЕНИЕ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ НЕДВИЖИМОСТИ**

Утверждено редакционно-издательским советом университета в качестве  
учебного пособия для обучающихся по направлению подготовки  
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 Введение в государственную регистрацию недвижимости : учебное пособие / И. В. Пархоменко. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – 70 с. – Текст : непосредственный.  
ISBN 978-5-907513-94-5

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

Представлен анализ отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации. Данное учебное пособие направлено на содействие в формировании у обучающихся способностей использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности, способностей применять знание нормативной базы и методик разработки проектных решений в сфере землеустройства и кадастров, способностей оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности по направлению землеустройства и кадастров.

Учебное пособие предназначено для обучающихся по направлению подготовки 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 978-5-907513-94-5

© СГУГиТ, 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	5
<b>1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: общие положения .....</b>	<b>13</b>
1.1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	13
1.2. Понятие недвижимого имущества .....	13
1.3. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	15
1.4. Правовая основа государственной регистрации недвижимости .....	17
1.5. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	18
1.6. Признание ранее возникших прав .....	19
1.7. Открытость сведений о государственной регистрации прав. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	22
1.8. Технические и реестровые ошибки .....	27
<b>2. Органы в системе государственной регистрации недвижимости .....</b>	<b>30</b>
2.1. Органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости .....	30
2.2. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации .....	32
2.3. Характеристика Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) .....	34
2.4. Территориальные органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....	35
2.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию прав .....	37

<b>3. Порядок государственной регистрации недвижимости.....</b>	<b>41</b>
3.1. Порядок проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.....	41
3.2. Порядок приема заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилага- емых к нему документов, требования к представляемым до- кументам.....	42
3.3. Правовая экспертиза документов, проверка законности сделки, юридической силы правоустанавливающих доку- ментов.....	48
3.4. Единый государственный реестр недвижимости .....	50
Заключение .....	58
Библиографический список.....	61

## ВВЕДЕНИЕ

Государственный кадастр недвижимости в современной учетно-регистрационной системе России является необходимой предпосылкой для государственной регистрации прав на недвижимость. Основной целью сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости является индивидуализация этих объектов для целей дальнейшей регистрации прав на них.

Сбор, документирование, накопление, обработка и хранение сведений об объектах недвижимости строятся на принципах, в основе которых лежит единообразие, полнота, достоверность и удобство использования данных реестров объектов недвижимости для заинтересованных лиц.

Рынок недвижимости способен развиваться стабильно и поступательно лишь в случае соблюдения обозначенных приоритетов построения учетно-регистрационной системы.

Учебное пособие ориентировано на освоение магистрантами основных положений и основ по ведению государственного кадастра недвижимости в системе с государственной регистрацией прав на недвижимость в современной российской действительности.

В связи с этим выделяются три раздела: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: общие положения», «Органы в системе государственной регистрации недвижимости», «Порядок государственной регистрации недвижимости». В них обозначены вопросы, которые подробно разбираются на занятиях и могут быть самостоятельно освоены магистрантом с использованием настоящего учебного пособия.

### *Задачи дисциплины:*

– ознакомление с основными положениями теории и истории правового регулирования гражданского оборота недвижимости, в том числе государственной регистрации прав, введение в проблематику существующей системы государственной регистрации прав;

– ознакомление с нормативно-правовыми актами, регламентирующими государственную регистрацию прав;

– формирование способности анализировать сложившиеся концепции и конструкции теории государственной регистрации прав, действующую систему нормативно-правового регулирования государственной регистрации прав;

– формирование авторской позиции по проблемным теоретическим вопросам;

– привитие навыков работы с нормативно-правовыми актами, а также материалами судебной практики для разрешения казусов в сфере государственной регистрации прав, в частности навыков поиска, сравнительного анализа, толкования и применения нормативно-правовых актов в указанной сфере.

Содержание дисциплины представлено на рис. 1.

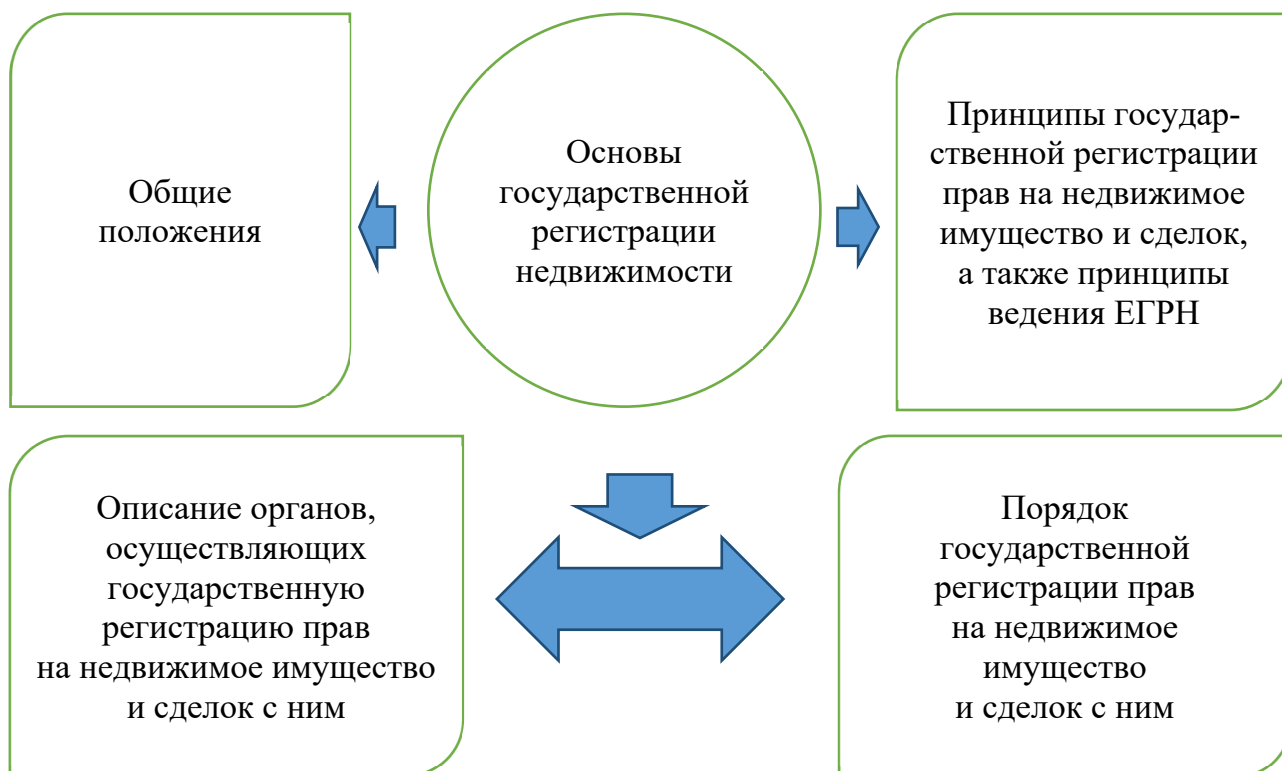


Рис. 1. Содержание дисциплины

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при надлежащем изучении дисциплины обучающийся освоит ряд компетенций.

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

### Основные термины и определения

Основные термины и определения, встречающиеся в курсе «Основы государственной регистрации недвижимости», представлены в табл. 1.

*Таблица 1*

Основные термины и определения, встречающиеся  
в курсе «Основы государственной регистрации недвижимости»

Термин	Определение
Недвижимое имущество, объект недвижимого имущества, недвижимость	– земельные участки, участки недр и объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (прочно связанные с землей), в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; – жилые и нежилые помещения, машино-места; – подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; – иное имущество (в случае отнесения законом к недвижимым вещам)
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) недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о регистрации сведений

Термин	Определение
Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (ГКУ)	Внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом о регистрации сведений об объектах недвижимости
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
Участники отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>– граждане Российской Федерации;</li> <li>– иностранные граждане;</li> <li>– лица без гражданства;</li> <li>– российские и иностранные юридические лица;</li> <li>– международные организации;</li> <li>– Союзное государство;</li> <li>– иностранные государства;</li> <li>– Российская Федерация;</li> <li>– субъекты Российской Федерации;</li> <li>– муниципальные образования;</li> <li>– органы государственной власти Российской Федерации;</li> <li>– органы государственной власти субъектов Российской Федерации;</li> <li>– органы местного самоуправления;</li> <li>– кадастровые инженеры;</li> <li>– нотариусы;</li> <li>– судебные приставы-исполнители с одной стороны и орган регистрации прав – с другой</li> </ul>
Физические лица	Граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства
Юридическое лицо	Организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде

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 професси-



ональной деятельности. Именно поэтому для обучающегося по заявленному направлению подготовки так важно владеть профессиональной терминологией.

### **Объект и предмет изучения**

В. В. Долинская [6] указывает на то, что институт государственной регистрации часто называют межотраслевым, хотя корректнее говорить о том, что он обслуживает нужды нескольких отраслей права, в первую очередь административного, гражданского, земельного (и других отраслей, регулирующих отношения по поводу природных ресурсов). К сожалению, в правовых актах и доктрине отсутствует единое понятие государственной регистрации.

Ю. А. Тихомиров и Э. В. Талапина [63] относят государственную регистрацию к позитивным административным процедурам, т. е. процедурам, призванным нормировать, упорядочить и стабилизировать основные виды деятельности. И. Л. Бачило [3] включает ее в учетно-аналитический блок функциональной деятельности государственных органов экономической сферы. Ю. Н. Стариков [62] проведение государственной регистрации приводит в качестве примера совершения юридически значимых действий или действий юридического характера на основе закона или на основе изданного правового акта управления, а последнее квалифицирует в качестве формы управленческих действий (формы управления).

В. В. Залесский [8], поддерживая легальное определение государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей как акта уполномоченного федерального органа исполнительной власти, считает, что по своей природе этот акт имеет гражданско-правовой характер, так как создается субъект гражданского права, фиксируются дальнейшие изменения в правовом положении, имеющие существенное значение для характеристики юридического лица и индивидуального предпринимателя как участника гражданского оборота.

Приведем два определения государственной регистрации, содержащихся в законодательстве.

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения,

перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [43].

2. Государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей... – акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемые посредством внесения в государственные реестры сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, приобретении физическими лицами статуса индивидуального предпринимателя, прекращении физическими лицами деятельности в качестве индивидуальных предпринимателей, иных сведений о юридических лицах и об индивидуальных предпринимателях в соответствии с Федеральным законом [46].

Сравнительно-правовой анализ двух определений, а также отдельных норм [11, 43, 44, 47] позволяет выявить существенные характеристики государственной регистрации [7] (рис. 2).



Рис. 2. Существенные характеристики государственной регистрации

Выделение этих 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, представленных на рис. 3.

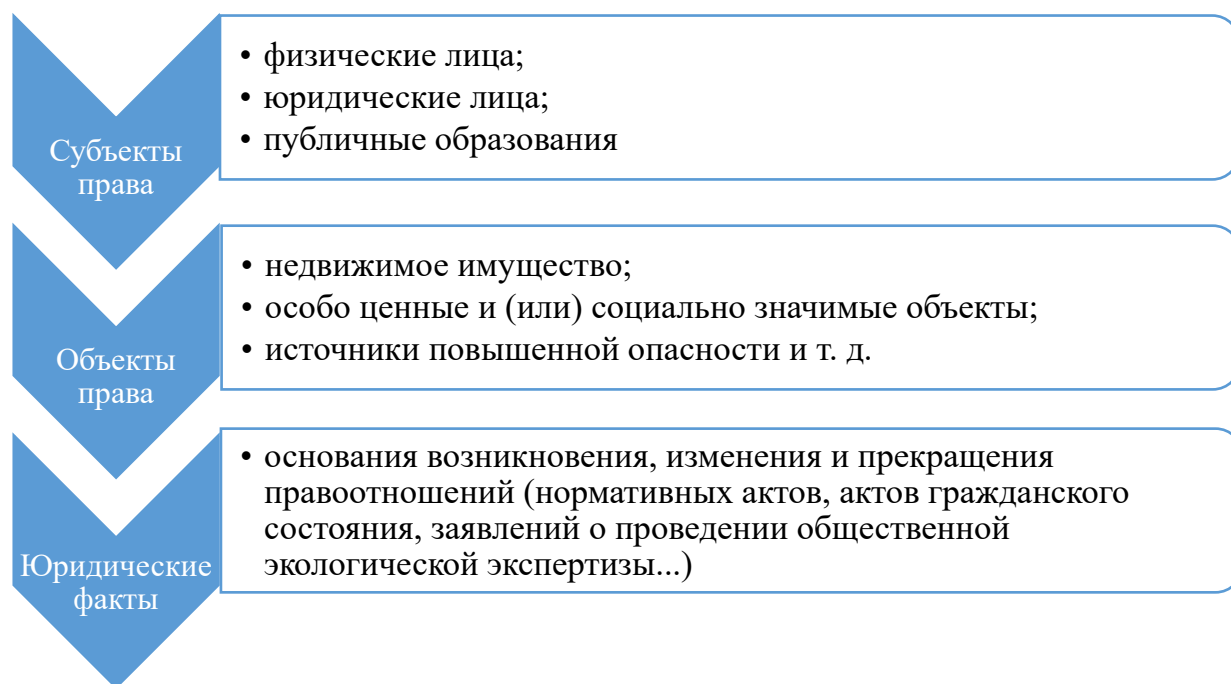


Рис. 3. Элементы регистрации прав

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

Несмотря на отмечаемую в литературе близость целей и принципов государственной регистрации субъектов и объектов [10], в двух основных законах о ней зафиксированы разные подходы.

Государственную регистрацию осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти. Ее содержание – внесение сведений, признание и подтверждение – следует из приведенных выше опреде-

лений. Заявительный характер находит отражение в регулирующих нормативно-правовых актах.

Глубокое взаимопроникновение права и науки о Земле обуславливает особенности, характерные для дисциплины «Основы государственной регистрации недвижимости». Ее объект и предмет тщательно изучаются в контексте этой дисциплины для того, чтобы, закончив обучение, будущий магистр по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры овладел профессиональными компетенциями.

### **Выводы**

1. При надлежащем изучении дисциплины обучающийся освоит ряд компетенций (перечислены во введении).

2. Овладение особой терминологией, присущей действующему законодательству, характерной для лиц, в полном объеме овладевших способностью к коммуникации в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном языке необходимо для решения задач профессиональной деятельности.

### **Вопросы для самоконтроля**

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

# **1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **1.1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

ГРП как формальное условие обеспечения государственной (в том числе судебной) защиты прав лица, возникающих из различных (в том числе договорных) правоотношений, объектом которых является недвижимость, удостоверяет 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 недвижимости. ГРП создает гарантии надлежащего исполнения сторонами обязательств, способствует обеспечению стабильности гражданского оборота. Она не затрагивает содержания регистрируемого права, не ограничивает свободу договоров, не влияет на юридическое равенство сторон, автономию их воли, и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав, гарантированных Конституцией Российской Федерации, а также свободы экономической деятельности.

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

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как вид деятельности, как учебная дисциплина и как наука имеет под собой глубокие исторические корни, в Российской Федерации данная сфера находится в постоянной динамике и постоянно совершенствуется.

## **1.2. Понятие недвижимого имущества**

Понятие недвижимости прочно связано с землей. Вместе с тем отсутствуют четкие, законодательно установленные критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу. Наблюдается высокая мобильность понятия недвижимого имущества в действующем законодательстве.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (прочно связанные с землей), в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места. К недвижимым вещам отнесены также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. И делается оговорка, что перечень не закрытый и законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Предложенный законодателем критерий хоть и обладает свойством интуитивной понятности, на практике не применим. Развитие техники позволяет переместить практически любой объект (в том числе здание, сооружение и т. п.) без вреда для его конструктивных элементов, и отсутствие критериев «несоразмерного ущерба» делает задачу отнесения какого-либо объекта к недвижимому имуществу посредством исключительного применения указанных признаков неразрешимой.

Порой даже судьи затрудняются правильно определить, относится объект к недвижимому имуществу или нет [60].

Определить, является ли объект недвижимостью можно, исходя из условий его создания и наличия необходимых документов и условий, подтверждающих законность создания объекта как объекта недвижимого имущества.

Под законностью создания понимается отсутствие признаков самовольного строительства либо легализация самовольной постройки в судебном порядке (ст. 222 ГК РФ).

Наличие хотя бы одного из признаков, приведенных ниже, свидетельствует о самовольности постройки:

- 1) отсутствие прав на землю;
- 2) нарушение правил землепользования и застройки в части возможности размещения такого объекта в территориальной зоне, нарушения градостроительного регламента земельного участка;
- 3) отсутствие разрешения на строительство в случае, когда Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрена необходимость получения такого разрешения;

4) нарушение строительных норм и правил (отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию, наличие уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности).

Определение понятия недвижимости через простое перечисление, предложенное законодателем, небезупречно, вместе с тем оправдано логикой развития законодательства в сфере недвижимости и рациональности учета тех или иных видов недвижимости в аспекте потребности общества в гражданском обороте этих объектов именно как объектов недвижимого имущества.

За последние несколько лет законодатель неоднократно вносил изменения в текст ст. 130 ГК РФ:

- 1) 2004 г. – включение объекта незавершенного строительства;
- 2) 2006 г. – исключение обособленных водных объектов;
- 3) 2006 г. – исключение лесов, многолетних насаждений;
- 4) 2017 г. – включение машино-мест.

В 2013 г. появляется ст. 133.1 ГК РФ, вводящая новый вид объекта недвижимости, – Единый недвижимый комплекс.

В 2021 г. (применяется с 01.09.2022) в ГК РФ появляются гл. 6.1 и гл. 17.1, уточняющие определения и особенности правового регулирования отдельных видов недвижимого имущества.

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

Участниками отношений, возникающих при осуществлении ГКУ и (или) ГРП, 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 образом, 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. Заявителей как участников учетно-регистрационных отношений можно представить в схеме (рис. 4).



Рис. 4. Заявители-участники отношений ГКУ и (или) ГРП



Таким образом, участниками отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП, с одной стороны, всегда является орган ГКУ и ГРП, а с другой стороны, – заявитель. Заявителями могут быть физические лица, юридические лица, публичные образования в лице органов, их представляющих, и иные лица. ОГВ и ОМС в данных правоотношениях могут выступать как юридические лица, которые наделены недвижимым имуществом на праве оперативного управления (здания мэрии, правительства, администрации муниципального образования) и постоянного (бессрочного) пользования (земельные участки, в том числе под зданиями, принадлежащими органам) в целях реализации своих полномочий.

На практике нередко допускают путаницу между публичным образованием и ОГВ, ОМС, представляющим интересы публичного образования, даже в профессиональной среде (нотариусы, приставы, представители застройщиков и т. д.).

#### 1.4. Правовая основа государственной регистрации недвижимости

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

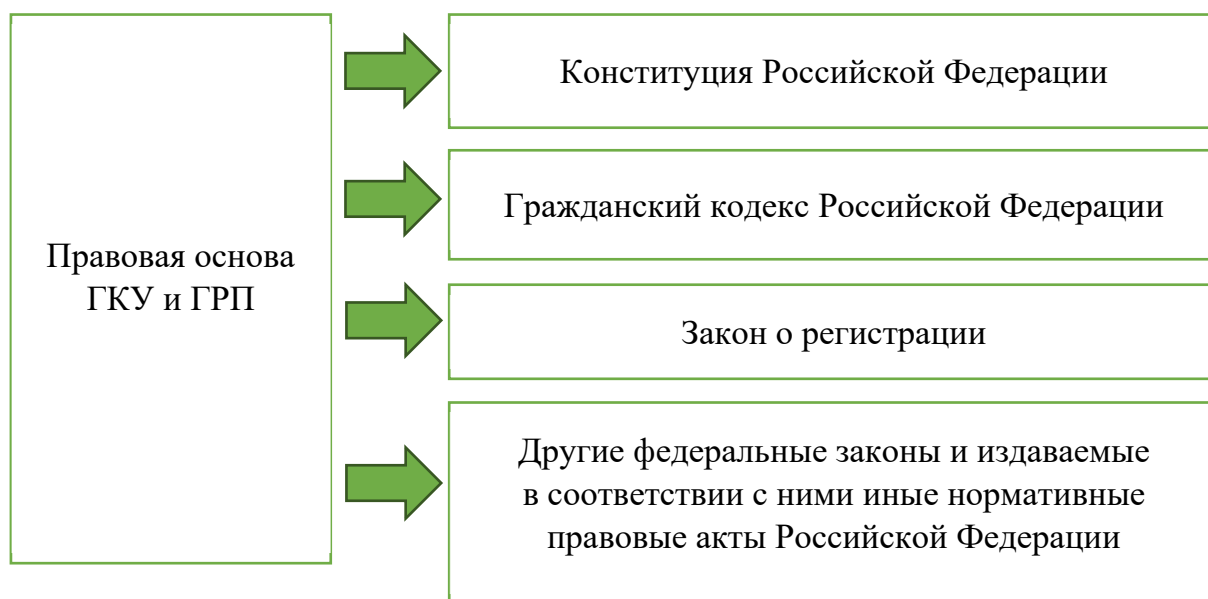


Рис. 5. Правовая основа ГКУ и ГРП

В случаях, установленных Законом о регистрации, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, 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. Правовое поле как обязательная основа всякой государственной деятельности устанавливает основополагающие начала и формирует материю системы права в обозначенном направлении.

### 1.5. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество

ГК РФ в ст. 131 устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат ГРП в ЕГРН органами, осуществляющими ГРП на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат права, обозначенные на рис. 6. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.



Рис. 6. Права, подлежащие регистрации

Например, постановка на учет бесхозных недвижимых вещей предусмотрена ст. 225 ГК РФ, а государственный учет жилищного фонда предусмотрен ст. 19 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Кроме того, применительно к ГРП действует система принципов (рис. 7).

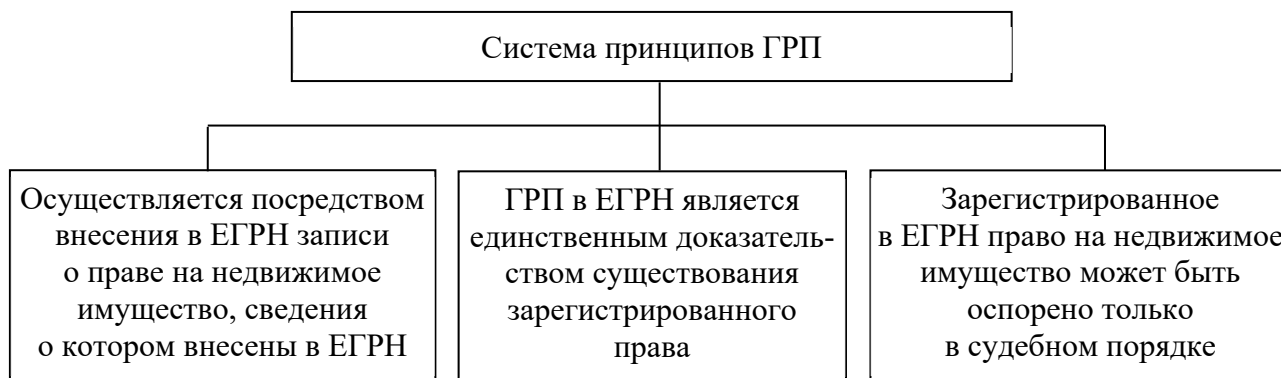


Рис. 7. Система принципов ГРП

Момент возникновения права, зафиксированный в ГК РФ (ст. 219, п. 2 ст. 223), является важным фактором обязательности ГРП. Обязательность ГРП с одной стороны обеспечивает интересы правообладателей, выступая гарантом этих прав; с другой стороны, обеспечивает интересы государства, поскольку у государства формируется полная и достоверная налогооблагаемая база в отношении объектов недвижимости.

## 1.6. Признание ранее возникших прав

Ранее возникшие права – это права на объекты недвижимости, возникшие до 31.01.1998 [46, 48], признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Такие права регистрируются в ЕГРН по желанию правообладателей.

ОМС уполномочены ст. 12 Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [41] обеспечивать проведение ГРП граждан (в том числе ранее возникших) на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садовод-

ства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких участках объекты капитального строительства.

В частности, ОМС уполномочены осуществлять прием заявлений на проведение ГРП на земельные участки и находящиеся на таких участках объекты капитального строительства, подавать от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц без доверенности) заявления о регистрации прав и иные документы, а также получать документы и передавать их гражданам, в интересах которых осуществлялась такая регистрация.

В дальнейшем сведения о зарегистрированных правах на ранее учтенные земельные участки передаются в налоговые органы в соответствии со ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ).

Возникающие в силу закона (не с момента внесения записи в ЕГРН) права на объекты недвижимости признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. ГРП в ЕГРН осуществляется по заявлениям правообладателей (представителей правообладателя).

ГРП на объекты недвижимости в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости или совершенной после 31.01.1998 сделки с указанным объектом недвижимости (по общему правилу, если иное не установлено законодательством). Заявление о государственной регистрации перехода прав, их ограничения (обременения) может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение (обременение). С 02.02.2019 передача документов на государственную регистрацию нотариусом при удостоверении им сделки, выдаче свидетельств о праве на наследство перестала быть отдельным нотариальным действием и вошла в обязанность нотариуса как часть нотариального действия по удостоверению сделки или выдаче свидетельства о праве на наследство.

Технический учет или ГКУ объектов недвижимости [16], в том числе осуществленный до 01.03.2008 [45], признается юридически действительным и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества [61]. При этом объекты недвижимости, ГКУ или технический

учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН [46] и не прекращены, и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в установленном порядке [24], 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 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. 8).

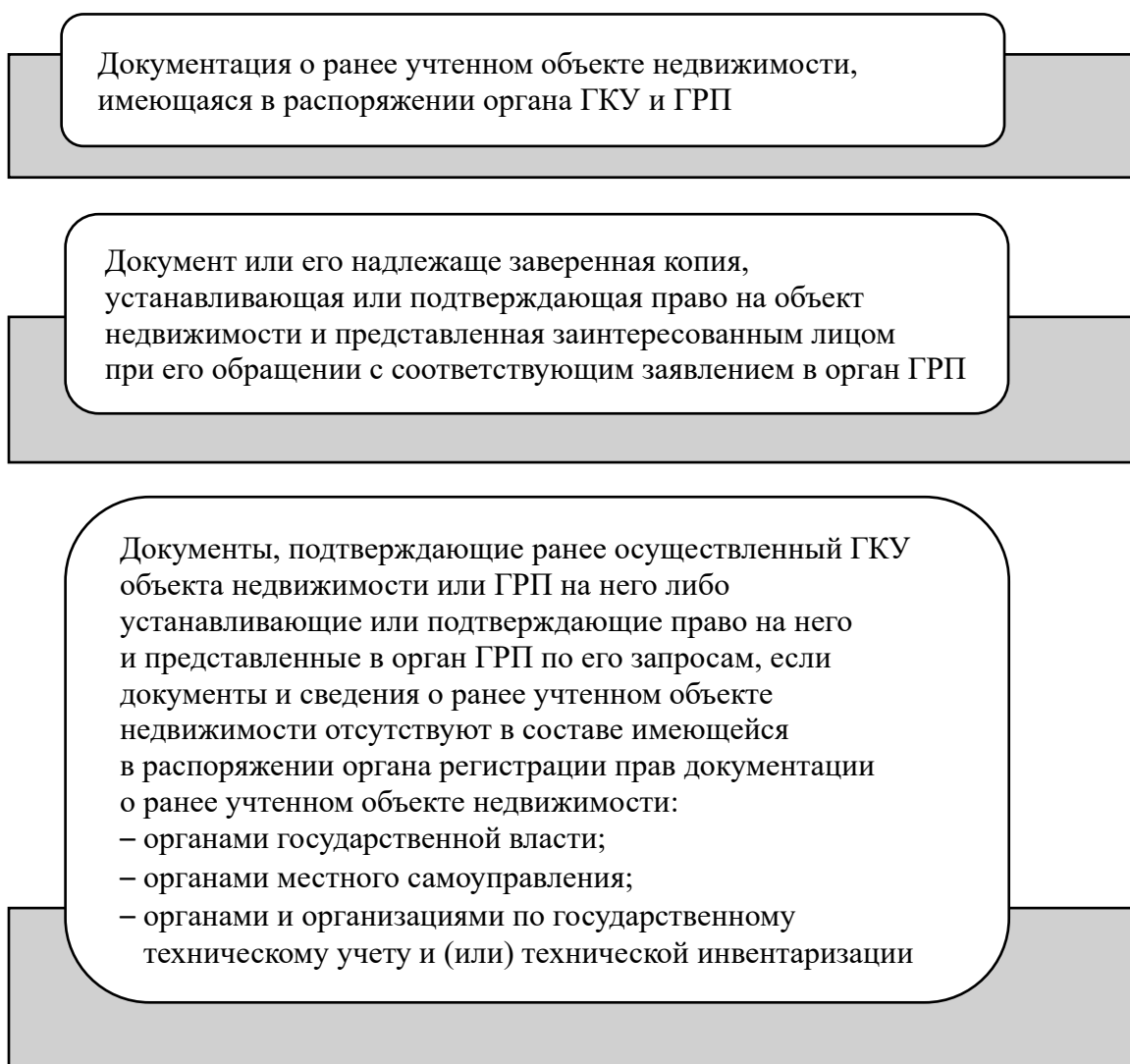


Рис. 8. Основания внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН

В случае если в ЕГРН в течение 5 лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным объектам отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган регистрации прав в течение 10 рабочих дней по истечении указанного срока направляет сведения о таких объектах недвижимости в соответствующие уполномоченные ОМС или ОГВ (для городов федерального значения). Данные правила не применяются к многоквартирным домам, а также к зданиям, сооружениям, в которых имеется хотя бы одно помещение с зарегистрированным правом собственности (п. 10 ст. 69 Закона о регистрации).

Подводя итоги, следует отметить, что государство (Российская Федерация) является гарантом прав, возникающих в разное время существования страны. Именно поэтому оно признает и гарантирует и те права, которые в настоящее время не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, однако возникли до установления действующего порядка государственной регистрации и существуют при отсутствии такой регистрации, – ранее возникшие права.

### **1.7. 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» [42, 55, 56]. До завершения реорганизации данные полномочия осуществляются Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» [42].

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством, предоставляются публичной кадастровой картой (ПКК) «Роскадастр» по запросам любых лиц (через многофункциональные центры (МФЦ)), с использованием информационно-те-

лекоммуникационных сетей общего пользования (включая сеть Интернет), с помощью единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) [50, 51] 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».

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в иные государственные и муниципальные информационные системы посредством информационного взаимодействия с ФГИС ЕГРН с использованием СМЭВ [53].

Условия получения доступа к ФГИС ЕГРН представлены в схеме (рис. 9).

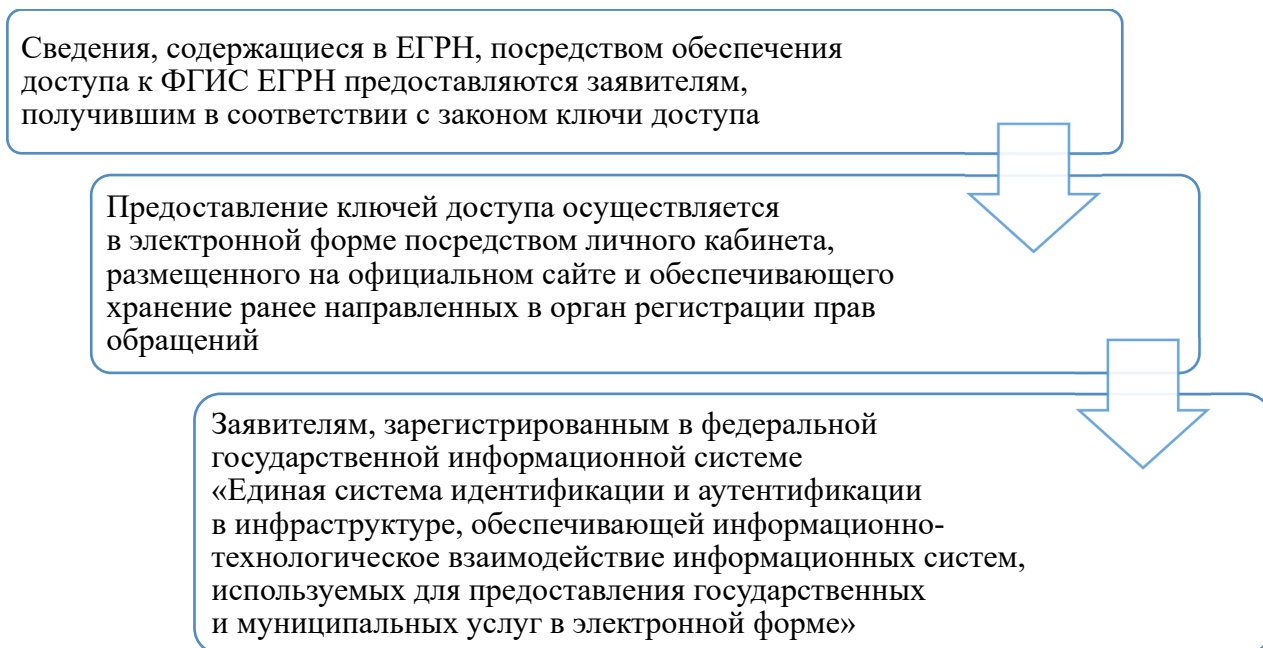


Рис. 9. Условия получения доступа к ФГИС ЕГРН

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 установлен порядок направления запроса, его форма, а также порядок обратной связи [21].

Сведения могут быть представлены в разных формах (рис. 10).

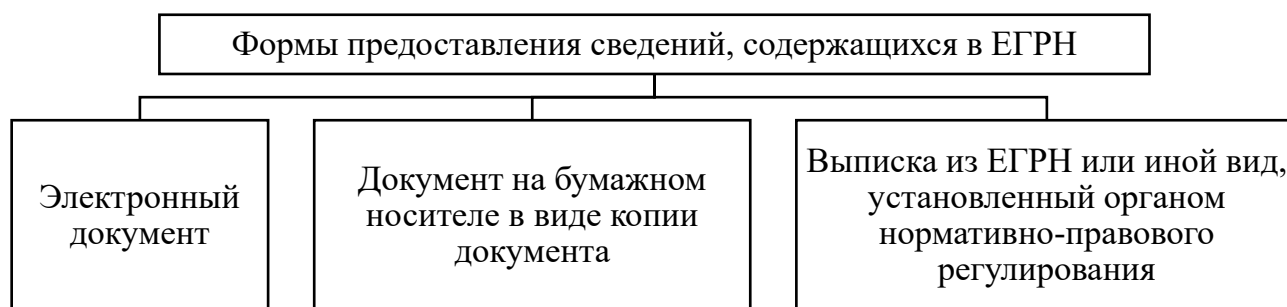


Рис. 10. Документы, в форме которых предоставляются сведения ЕГРН

Выписка из ЕГРН должна содержать актуальные на момент выдачи сведения:

- 1) описание объекта недвижимости;
- 2) зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта;
- 3) сведения о правопритязаниях;
- 4) сведения о заявленных в судебном порядке правах требования;
- 5) сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;
- 6) сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;
- 7) сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- 8) сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке (только для земельного участка);
- 9) иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.



Росреестром утверждены формы выписок, их содержание и требования к формату электронных документов [35].

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.

Сведения ограниченного доступа, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются только лицам, перечисленным в Законе о регистрации, в установленном объеме (рис. 11).

До 30.04.2021 Закон о регистрации содержал требования о размещении обобщенной информации на официальном сайте органа регистрации прав (<https://rosreestr.ru>) и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования (на тот момент – Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>) (общее количество объектов, сделок, субъектов (без персональных данных), о средней цене и т. д.) в случае, если ее публичное размещение не нарушало права и законные интересы правообладателей.

Состав обобщенной информации, периодичность и порядок ее размещения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на указанных официальных сайтах определялись органом нормативно-правового регулирования [22].

С исключением данного требования из Закона о регистрации обобщенная информация перестала размещаться на указанных сайтах.

Законом о регистрации предусмотрена возможность любым лицом получения в ПКК «Роскадастр» аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН, при условии отсутствия нарушения прав и законных интересов правообладателей.

Требования к аналитической информации, порядок ее предоставления, форма запроса такой информации регламентированы Министерством экономического развития РФ [32].

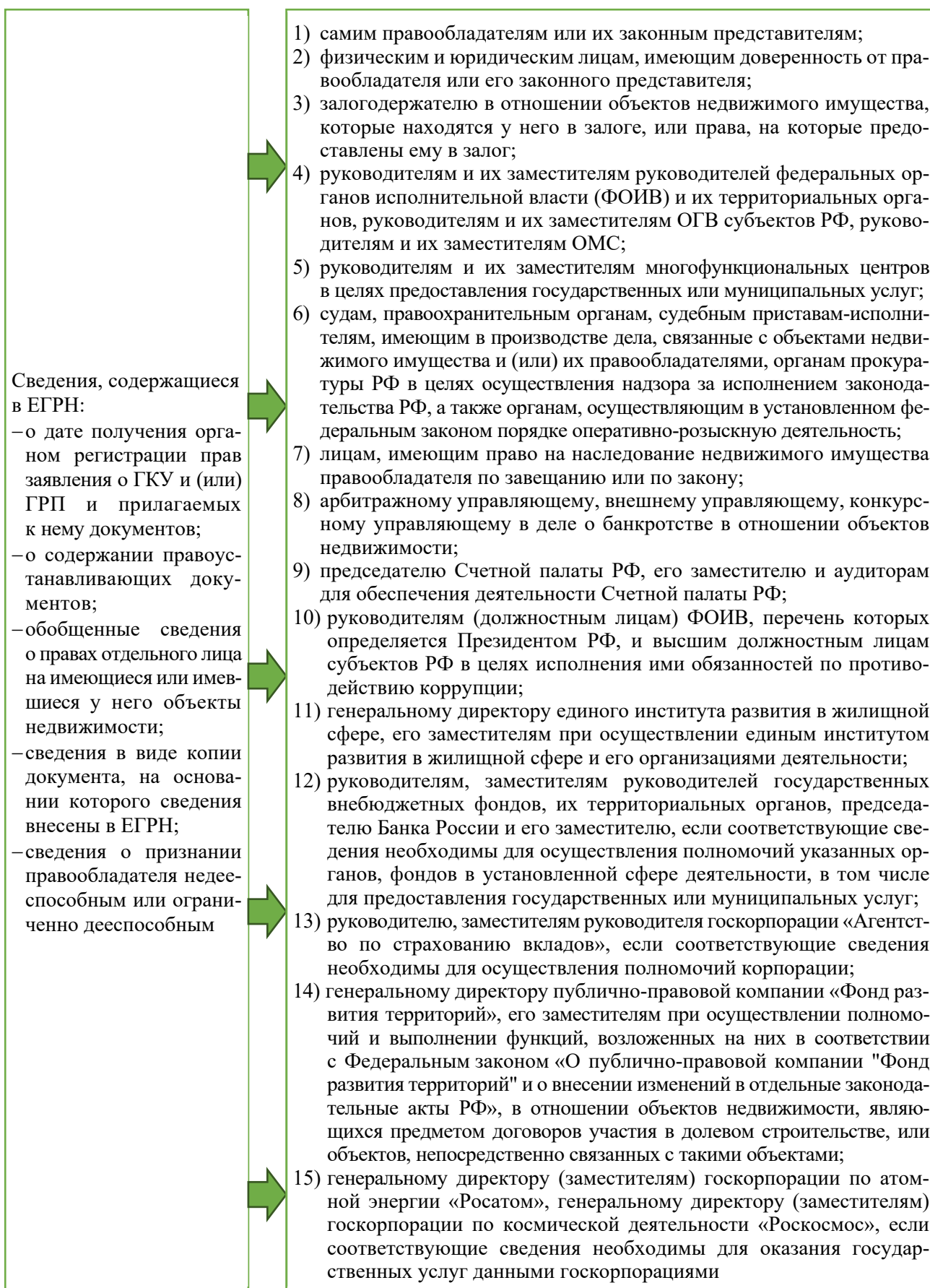


Рис. 11. Лица, которым предоставляются сведения ЕГРН ограниченного доступа

В учетно-регистрационной системе Российской Федерации сформировалась ситуация, когда максимально прозрачно обеспечены права заинтересованных лиц, открытость сведений о государственной регистрации прав. При этом соблюдается тонкий баланс открытости и недопустимости разглашения сведений, составляющих секретную или конфиденциальную информацию. Условия предоставления сведений из ЕГРН характеризуются таким образом, что являются предельно доступными для всех категорий заявителей.

## 1.8. Технические и реестровые ошибки

Как и любая сложная система с человеческим фактором, ЕГРН может содержать ошибки.

Ошибки, допускаемые в процессе осуществления учетно-регистрационных действий, представлены на рис. 12.

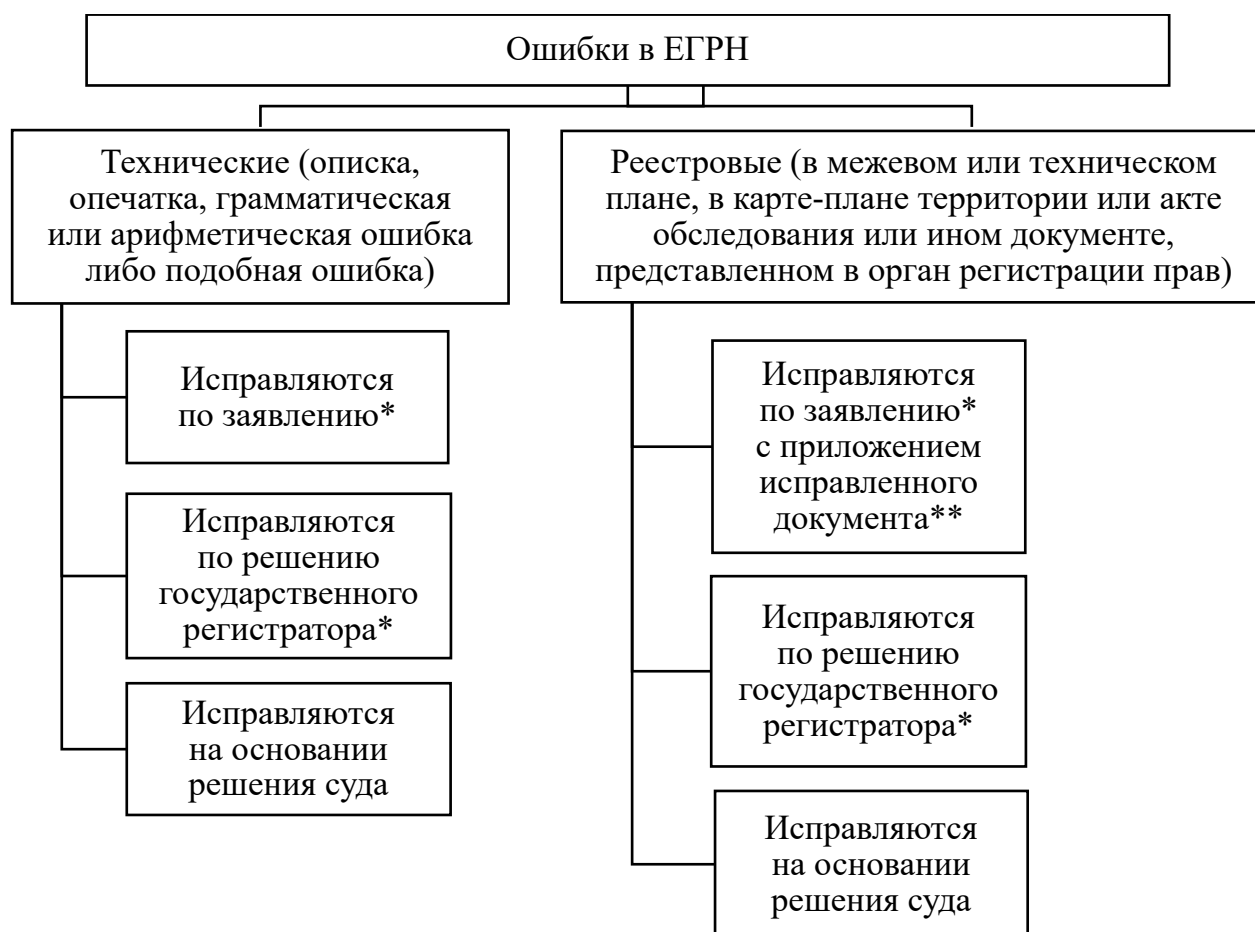


Рис. 12. Ошибки, допускаемые в процессе осуществления учетно-регистрационных действий

Объективно существуют сложности с исправлением реестровых ошибок [4]. Зачастую без исправления реестровой ошибки невозможно осуществить дальнейшие учетно-регистрационные действия [52].

На рис. 12: \* – исправление технических или реестровых ошибок в записях ЕГРН осуществляется, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости и не может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН. В противном случае исправление производится только по решению суда; \*\* – к заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибочных сведений в ранее представленных документах и правильность данных в новых документах (например, кадастровый инженер прикладывает к подготавливаемым им документам заключение, обосновывающее наличие реестровой ошибки).

## Выводы

1. Государственная регистрация недвижимости как вид деятельности, как учебная дисциплина и как наука имеет под собой глубокие исторические корни, и в РФ она находится в постоянной динамике, так как данная процедура постоянно совершенствуется.

2. Право как обязательная составляющая всякой государственной деятельности устанавливает основополагающие начала и формулирует тонкую материю системы права в обозначенном направлении.

3. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с одной стороны, обеспечивает интересы правообладателей, выступая гарантом этих прав; с другой стороны, обеспечивает интересы государства, поскольку у государства формируется полная и достоверная налогооблагаемая база в отношении объектов недвижимости.

4. Участниками отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП, с одной стороны, всегда является орган государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а с другой стороны – заявитель. Заявителями могут быть физические лица, юридические лица, публичные образования в лице органов, их представляющих, и иные лица.

5. Государство Российская Федерация является гарантом прав, возникающих в разное время существования страны. Именно поэтому оно признает и гарантирует даже те права, которые в настоящее время не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, однако возникли до установления действующего порядка государственной регистрации и существуют при отсутствии такой регистрации – ранее возникшие права.

6. В учетно-регистрационной системе РФ сформировалась ситуация, когда максимально прозрачно обеспечены права заинтересованных лиц, обеспечена открытость сведений о государственной регистрации прав. При этом соблюдается тонкий баланс открытости и недопустимости разглашения сведений, составляющих секретную или конфиденциальную информацию. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество характеризуются таким образом, что являются предельно доступными для всех категорий заявителей.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Что устанавливает Гражданский кодекс РФ в ст. 131?
2. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации?
3. Что такое ранее возникшие права?
4. Что такое ГРП?
5. Кто является участником ГРП?
6. Каков порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН?
7. Публикуются ли статистические данные из ЕГРН? Если публикуются, то где?

## 2. ОРГАНЫ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1. Органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости

Правительство уполномочило Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее территориальные органы на осуществление ГКУ, ГРП, ведение ЕГРН и иные направления деятельности (рис. 13). Часть полномочий Росреестра в настоящее время осуществляет подведомственное ему Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (до окончания реорганизации Публично-правовой компании «Роскадастр»).



Рис. 13. Направления деятельности Росреестра

*Публично-правовая компания «Роскадастр»* наделена полномочиями федерального органа исполнительной власти, осуществляющего ГКУ, ГРП, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, по ряду направлений (рис. 14).

Выездной прием заявлений о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых документов от заявителей.  
Выдача посредством курьерской доставки документов после осуществления ГКУ и (или) ГРП и в иных случаях

Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН

Ведение реестра границ

Обеспечение информационного взаимодействия органа регистрации прав с кадастровыми инженерами в соответствии со статьей 20 Закона о регистрации.  
Создание, эксплуатация, модернизация и развитие в соответствии с законодательством государственных информационных систем, в том числе ФГИС ЕГРН, иных информационных систем, используемых при осуществлении органом регистрации прав своих полномочий, выполнение функций оператора таких систем.  
Разработка, внедрение и информационная поддержка электронных сервисов, необходимых для оказания услуг в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (в том числе личного кабинета правообладателя объекта недвижимости), а также оказание таких услуг посредством этих электронных сервисов

Перевод документов, содержащихся в реестровых делах (в том числе открытых до 01.01.2017 кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов), хранение которых осуществляется (осуществлялось) в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных образов таких документов

Определение координат характерных точек границ смежных и (или) несмежных земельных участков, определение площади таких земельных участков, координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств при исправлении ошибок в соответствии с ч. 7.3 ст. 61 Закона о регистрации

Рис. 14. Основные полномочия ПКК «Роскадастр»  
в учетно-регистрационной сфере

Таким образом, в настоящее время в Российской Федерации сложилась совокупность органов с четко определенными компетенциями, которые обеспечивают бесперебойную работу в учетно-регистрационной сфере.

## 2.2. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации

Закон о регистрации указывает на то, что Росреестр имеет ряд полномочий в учетно-регистрационной сфере. К ним относятся полномочия, показанные на рис. 15.

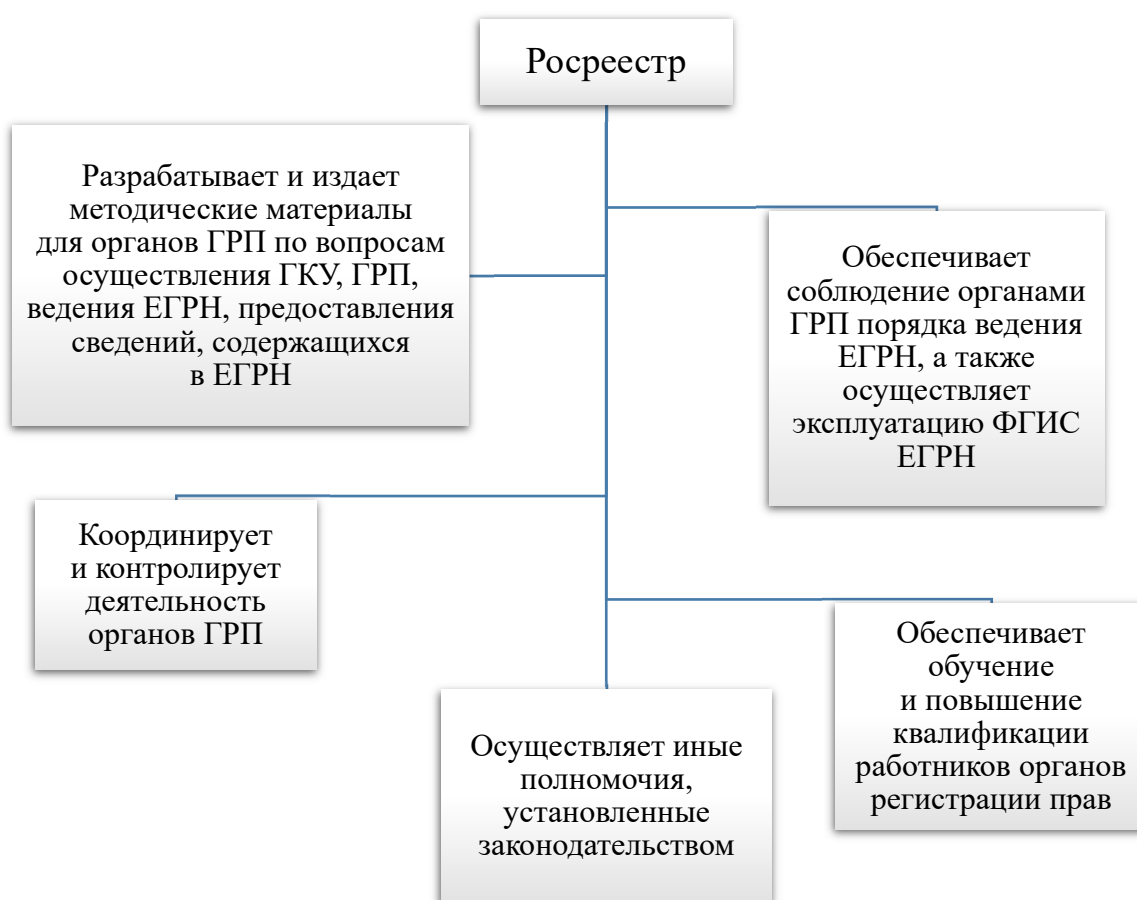


Рис. 15. Полномочия Росреестра в учетно-регистрационной сфере

Закон о регистрации выделяет компетенции Росреестра, включая те, которые в настоящее время переданы ПКК «Роскадастр» (рис. 16).



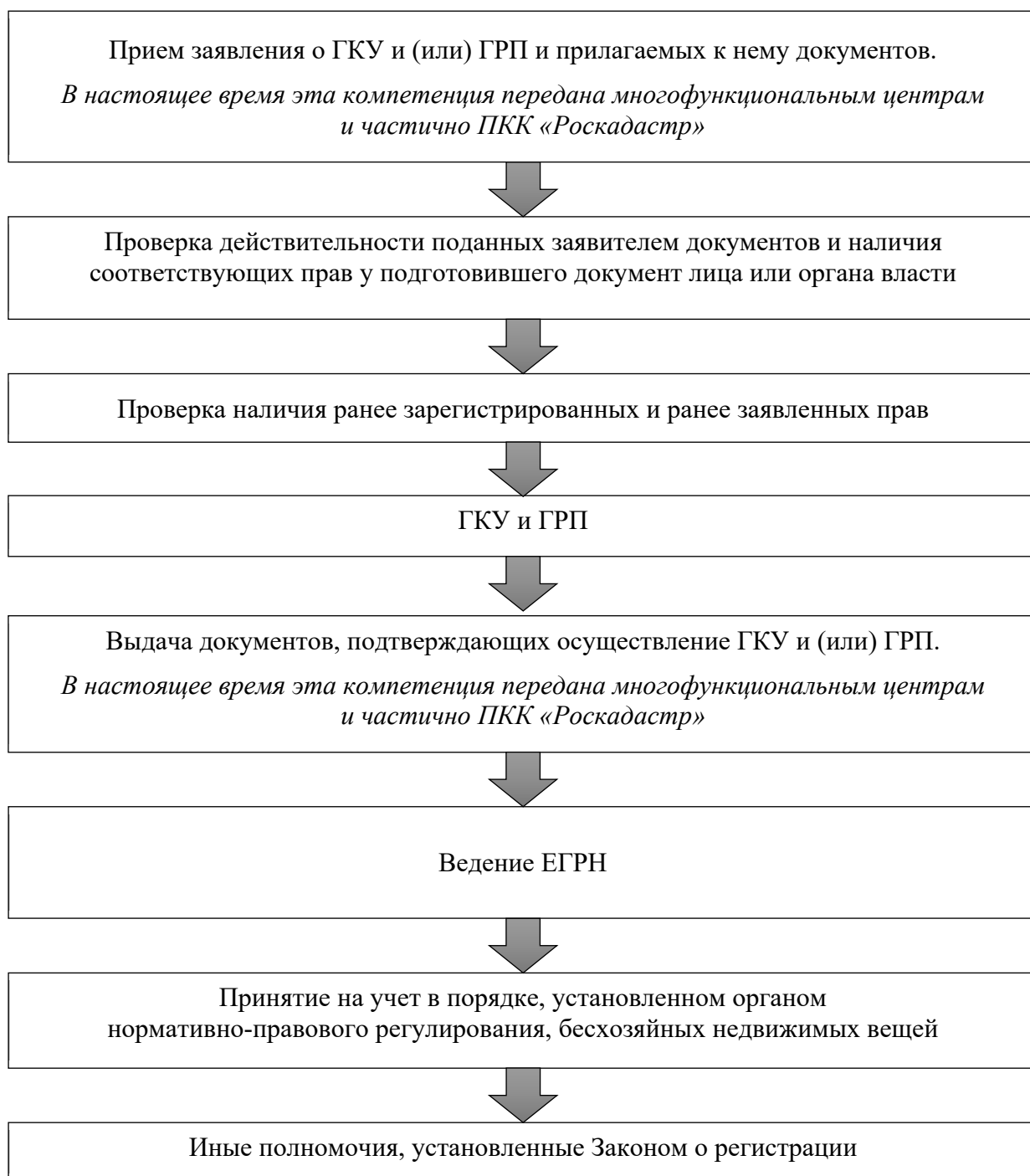


Рис. 16. Компетенции Росреестра в учетно-регистрационной сфере, включая те, которые в настоящее время переданы ПКК «Роскадастр»

Росреестр имеет совокупность полномочий в разных сферах, но он выступает как орган специальной компетенции в области государственной регистрации, обеспечивающий своими полномочиями открытый, полный и достоверный свод сведений об объектах недвижимости.

## 2.3. Характеристика Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)

Характеристику Росреестра как федерального органа исполнительной власти можно представить в виде схемы (рис. 17).



Рис. 17. Характеристика Росреестра как федерального органа исполнительной власти

Росреестр как федеральный орган исполнительной власти имеет качественно организованную структуру в традиционной для системы качественного менеджмента линейной форме управления.

#### **2.4. Территориальные органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

При организации работы территориальные органы Росреестра руководствуются Регламентом, утвержденным приказом Росреестра [28].

Территориальные органы размещены на территории РФ в соответствии с утвержденной Правительством Российской Федерации схемой [29].

Их полномочия определяются в положениях, утвержденных приказом Росреестра [25] в соответствии с типовым положением о территориальном органе Росреестра, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ [30].

Планирование работы как в Росреестре, так и в территориальных органах Росреестра осуществляется в соответствии с установленным порядком организации деятельности.

Документооборот в структурных подразделениях и территориальных органах Росреестра осуществляется посредством системы электронного документооборота, электронной почты, почтовых отправлений, фельдъегерской связи.

Структурные подразделения центрального аппарата Росреестра взаимодействуют с территориальными органами, координируют их деятельность по реализации установленных полномочий.

При этом они выполняют ряд функций (рис. 18).

Центральный аппарат Росреестра (ЦА Росреестра) организует проведение тематических, комплексных, контрольных проверок территориальных органов Росреестра (ТО Росреестра) в соответствии с Положением об организации комплексных, тематических и контрольных проверок в Росреестре, утвержденным Приказом Росреестра [26].

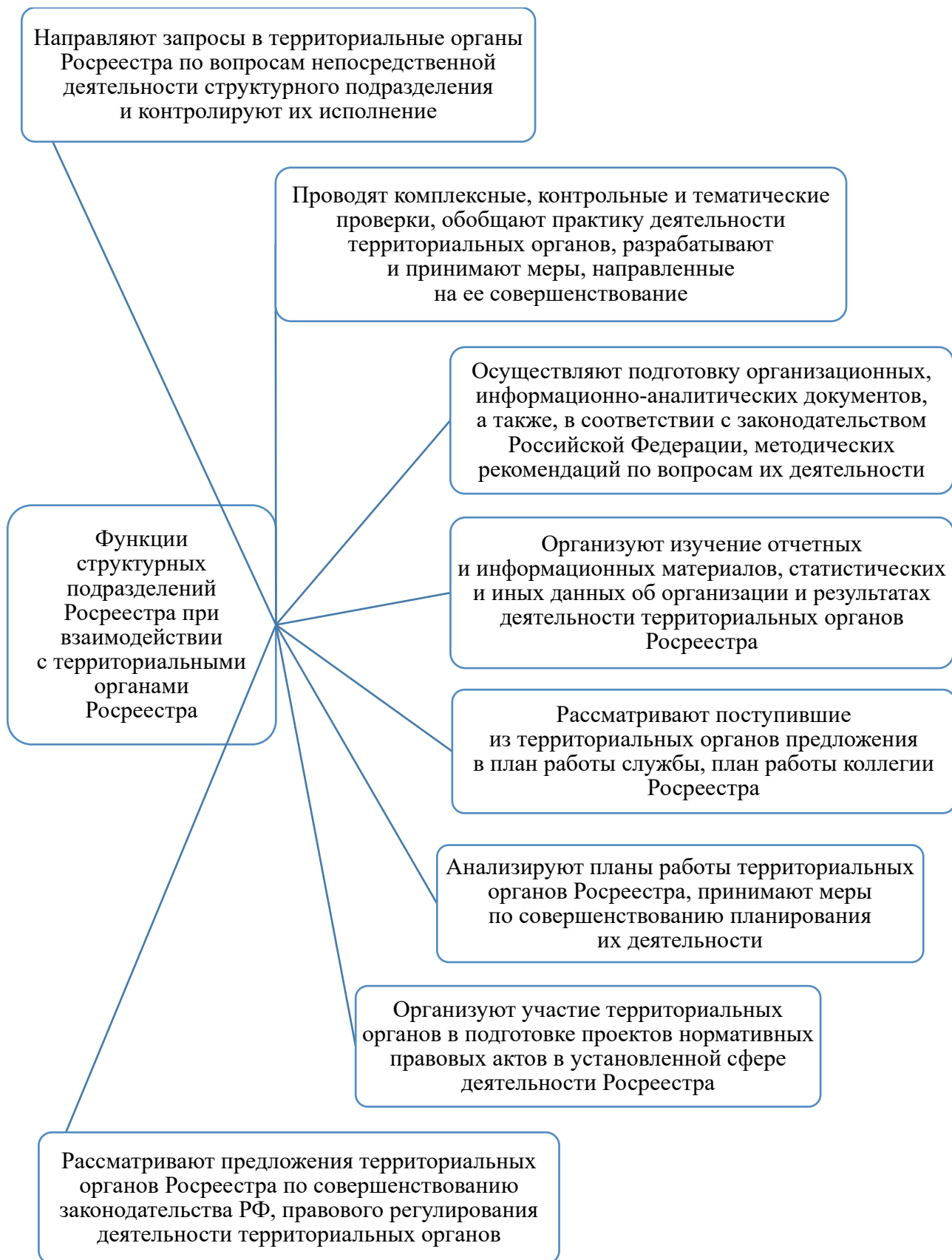


Рис. 18. Функции структурных подразделений ЦА Росреестра при взаимодействии с ТО Росреестра

ТО Росреестра взаимодействуют со структурными подразделениями ЦА Росреестра, в том числе выполняют поручения руководства Росреестра, направляют отчеты, предложения по реализации законодательства Российской Федерации в установленной сфере деятельности.

ЦА Росреестра перенаправляет в соответствующий ТО Росреестра для рассмотрения и ответа заявителю с указанием даты регистрации обращения в ЦА Росреестра обращения по вопросам, относящимся к компетенции ТО Росреестра.

Ответ направляется заявителю с подписью руководителя (заместителя руководителя) ТО Росреестра в течение 30 дней с даты регистрации обращения в ТО Росреестра [54].

При необходимости срок может быть продлен не более чем на 30 дней. Заявитель должен быть извещен об этом.

Аналогично рассматриваются обращения, поступающие непосредственно в территориальный орган.

Росреестр, его структурные подразделения и территориальные органы действуют сообща, как единая система в целях обеспечения эффективного и качественного оказания государственных услуг.

## **2.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию прав**

За государственную регистрацию прав предусмотрена уплата государственной пошлины в соответствии с НК РФ [46].

Не обязательно с заявлением о ГРП (ГКУ и ГРП) представлять документ, подтверждающий уплату государственной пошлины. Такой документ может быть представлен заявителем по своей инициативе. При отсутствии документа и информации в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах в течение пяти дней документы возвращаются без рассмотрения.

Размеры госпошлины, уплачиваемой за регистрационные действия, представлены в табл. 2.

Таблица 2

## Размеры госпошлины, уплачиваемой за регистрационные действия

Регистрационное действие	Размер госпошлины, уплачиваемый за регистрационное действие, ст. 333.33 Налогового кодекса РФ
ГРП на предприятие как имущественный комплекс (права, ограничения прав)	0,1 % стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 60 000 руб.
ГРП:	
– для физических лиц	2 000 руб.
– для организаций	22 000 руб.
ГРП общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом	22 000 руб.
ГРП доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме	200 руб.
ГРП собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества	350 руб.
ГРП на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них	350 руб.
ГРП доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	100 руб.
Внесение изменений в записи ЕГРН:	
– для физических лиц	350 руб.
– для организаций	1 000 руб.
ГРП ипотеки:	
– для физических лиц	1 000 руб.
– для организаций	4 000 руб.
Внесение изменений в записи ЕГРН в связи с соглашением об изменении договора об ипотеке*:	
– для физических лиц	200 руб.
– для организаций	600 руб.

Регистрационное действие	Размер госпошлины, уплачиваемый за регистрационное действие, ст. 333.33 Налогового кодекса РФ
ГРП смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя	1 600 руб.
ГРП смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной	350 руб.
ГРП договора участия в долевом строительстве: – для физических лиц	350 руб.
– для организаций	6 000 руб.
ГРП соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в ЕГРН	350 руб.
ГРП сервитутов: – в интересах физических лиц	1 500 руб.
– в интересах организаций	6 000 руб.
Внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке	350 руб.

\* Если договор об ипотеке заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные пп. 28 ст. 333.33 НК РФ, уплачивается в размерах, установленных для физических лиц. Государственная пошлина является необходимой составляющей при обращении за совершением юридически значимого действия во множество государственных органов, в том числе в Росреестр. Ее размеры устанавливаются НК РФ и не могут быть изменены без изменений НК РФ.

## Выводы

1. В настоящее время в Российской Федерации сложилась совокупность органов с четко определенными компетенциями, которые обеспечивают бесперебойную работу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Росреестр имеет совокупность полномочий в разных сферах, но он выступает как орган специальной компетенции в области государственной

регистрации, обеспечивающий своими полномочиями открытый, полный и достоверный свод сведений об объектах недвижимости.

3. Структура Росреестра как федерального органа исполнительной власти имеет традиционную для системы качественного менеджмента линейную форму управления.

4. Росреестр, его структурные подразделения и территориальные органы действуют сообща, как единая система в целях обеспечения эффективного и качественного оказания государственных услуг.

5. Государственная пошлина является необходимым составляющим для экономически оправданного действия практически всякого государственного органа, в том числе Росреестра. Ее размеры устанавливаются Налоговым кодексом РФ и не могут быть изменены в ином порядке, чем в порядке пересмотра этого нормативно-правового акта.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Какие направления деятельности Росреестра, в том числе в учетно-регистрационном направлении, вы знаете?

2. Какие направления деятельности ПКК «Роскадастра» в учетно-регистрационном направлении вы знаете?

3. Охарактеризуйте Росреестр как федеральный орган исполнительной власти.

4. Какие функции выполняют структурные подразделения Росреестра при взаимодействии с территориальными органами Росреестра?

5. Какие функции выполняют территориальные органы Росреестра при взаимодействии со структурными подразделениями Росреестра?

6. Необходим ли для ГРП документ об оплате государственной пошлины?

7. Назовите последствия неуплаты государственной пошлины.



### 3. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Процедуры ГКУ и (или) ГРП состоят из последовательности этапов (рис. 19).

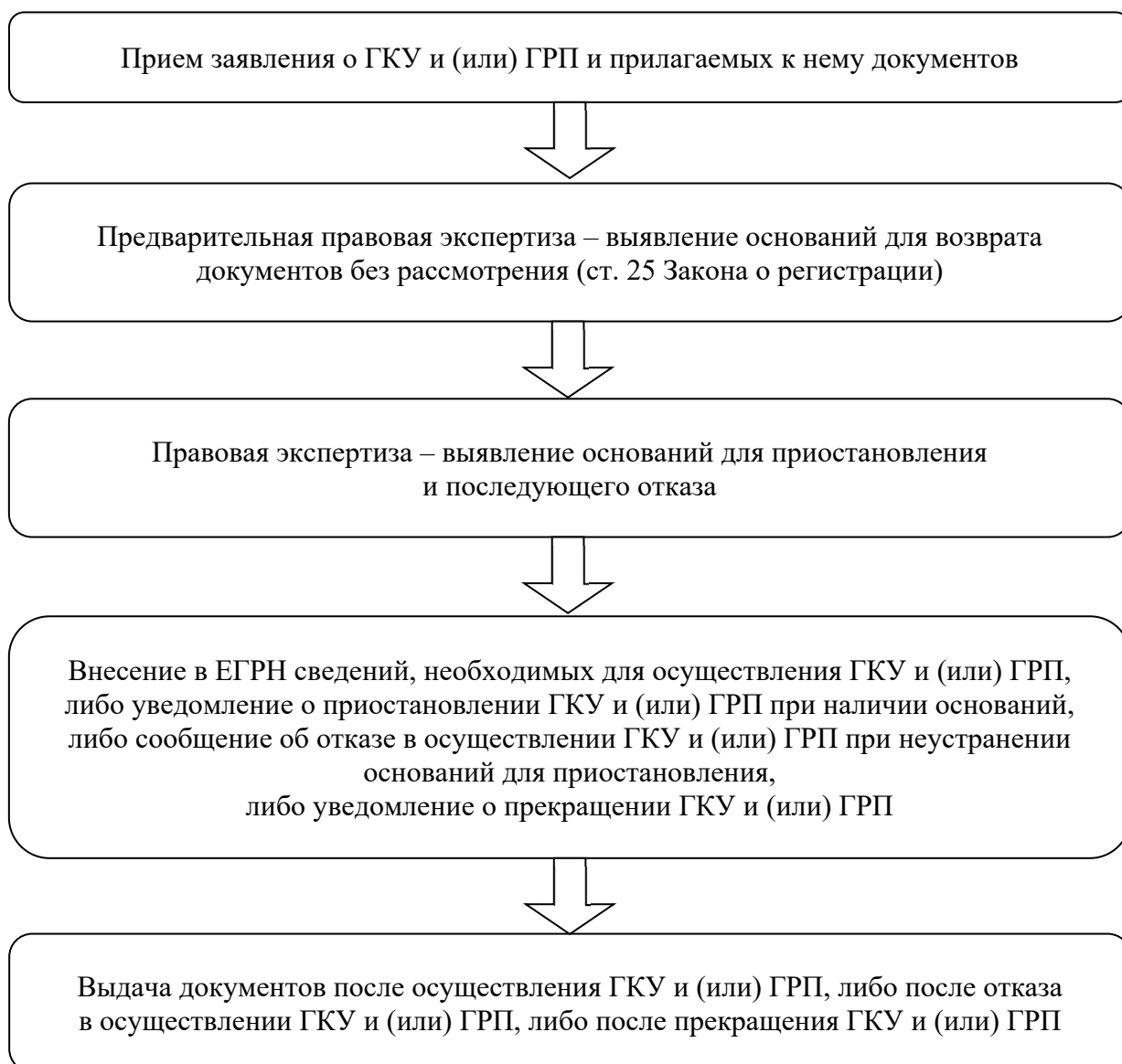


Рис. 19. Блок-схема процедур ГКУ и (или) ГРП

### 3.2. Порядок приема заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, требования к представляемым документам

Способы предоставления заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов показаны на рис. 20.



Рис. 20. Способы подачи документов на ГКУ и (или) ГРП

Необходимые документы, прилагаемые к заявлению, представлены на рис. 21.

Не допускается произвольное истребование у заявителя дополнительных документов.

Заявитель вправе представить по собственной инициативе документы, которые в соответствии с законодательством представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия [18], 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), и не предоставляет ин-

формацию о платеже государственному регистратору, то документы будут возвращены без рассмотрения.

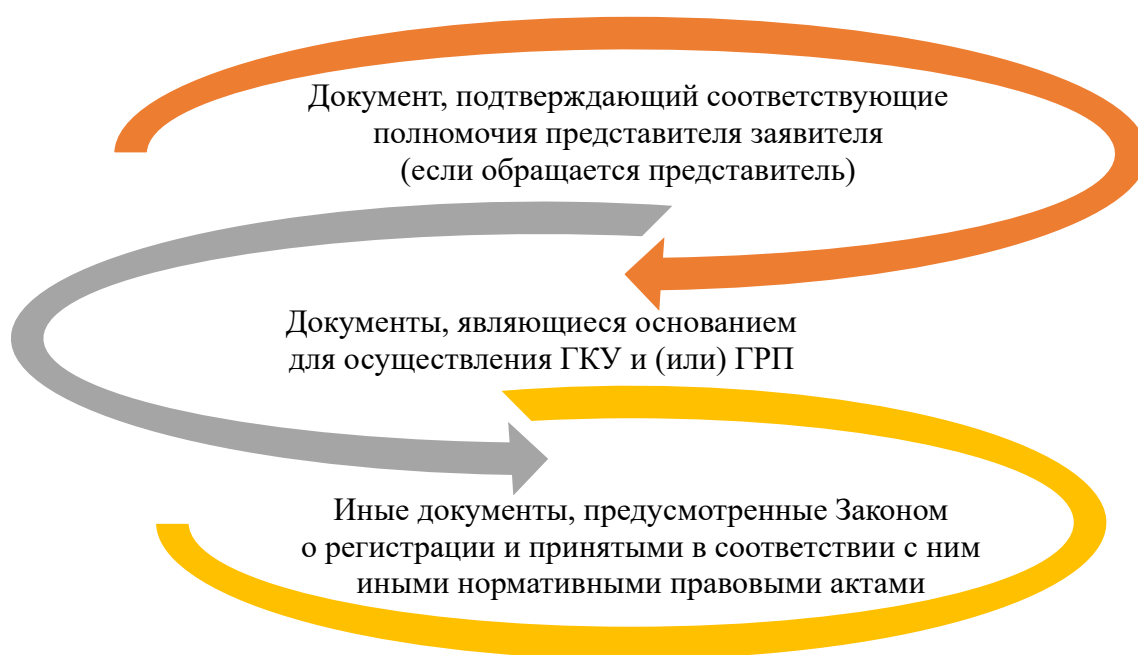


Рис. 21. Документы, которые прилагаются к заявлению об осуществлении ГКУ и (или) ГРП

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.

В отношении юридических лиц орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в соответствующем подразделении Федеральной налоговой службы России (федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц) учредительные документы.

Представители органа государственной власти или органа местного самоуправления могут действовать на основании доверенности, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководи-

теля данного органа (нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется).

В электронной форме заявление и прилагаемые документы представляются путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале, официальном сайте, с прикреплением соответствующих документов. Росреестром утверждена форма заявления о ГКУ и (или) ГРП и требования к ее заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме [34].

Заявитель уведомляется о приеме заявления и прилагаемых к нему документов, в том числе с указанием их перечня, даты и времени их представления с точностью до минуты следующими способами (рис. 22).

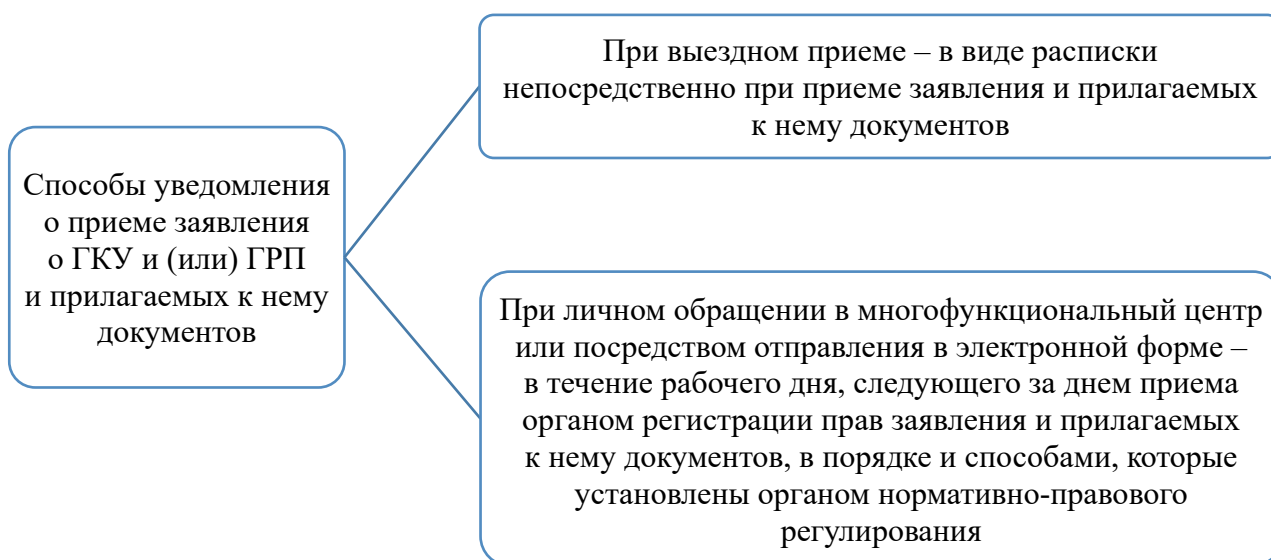


Рис. 22. Способы уведомления о приеме заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов [20]

Многофункциональные центры организуют взаимодействие с Управлением Росреестра в соответствии с заключенным соглашением о взаимодействии [40].

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 [52].

В день поступления заявления о ГРП на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН, правообладатель уведомляется об этом в порядке, установленном Росреестром [20].

### **Требования к документам**

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 установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, иметь надлежащие подписи.

Необходимые для осуществления ГРП документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, 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 ГКУ и (или) ГРП 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 процедуры ГКУ и (или) ГРП в соответствии с Законом о регистрации.

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных УКЭП кадастрового инженера [1, 5, 59]. Требования к межевому плану [37], техническому плану [38], акту обследования

[36], карте-плану территории [23] установлены Законом о регистрации, форма и состав сведений данных документов, требования к их подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ [33] установлены Росреестром.

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 прикрепить 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 вычислительных машин, 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.

С точки зрения Росреестра, процесс анализа предоставленных для ГРП документов [9] выглядит так, как показано на рис. 23.



Рис. 23. Процесс анализа предоставленных для ГРП документов

Процесс анализа предоставленных для ГКУ документов [9] выглядит так, как показано на рис. 24.

Заявительный характер ГКУ и ГРП во многом обусловил основные тенденции в оценке учетно-регистрационных действий: они должны быть доступными, производиться быстро и качественно. Основным элементом выступает, безусловно, качество: правомерность, обоснованность и открытость предоставления государственных услуг по ГКУ и ГРП.

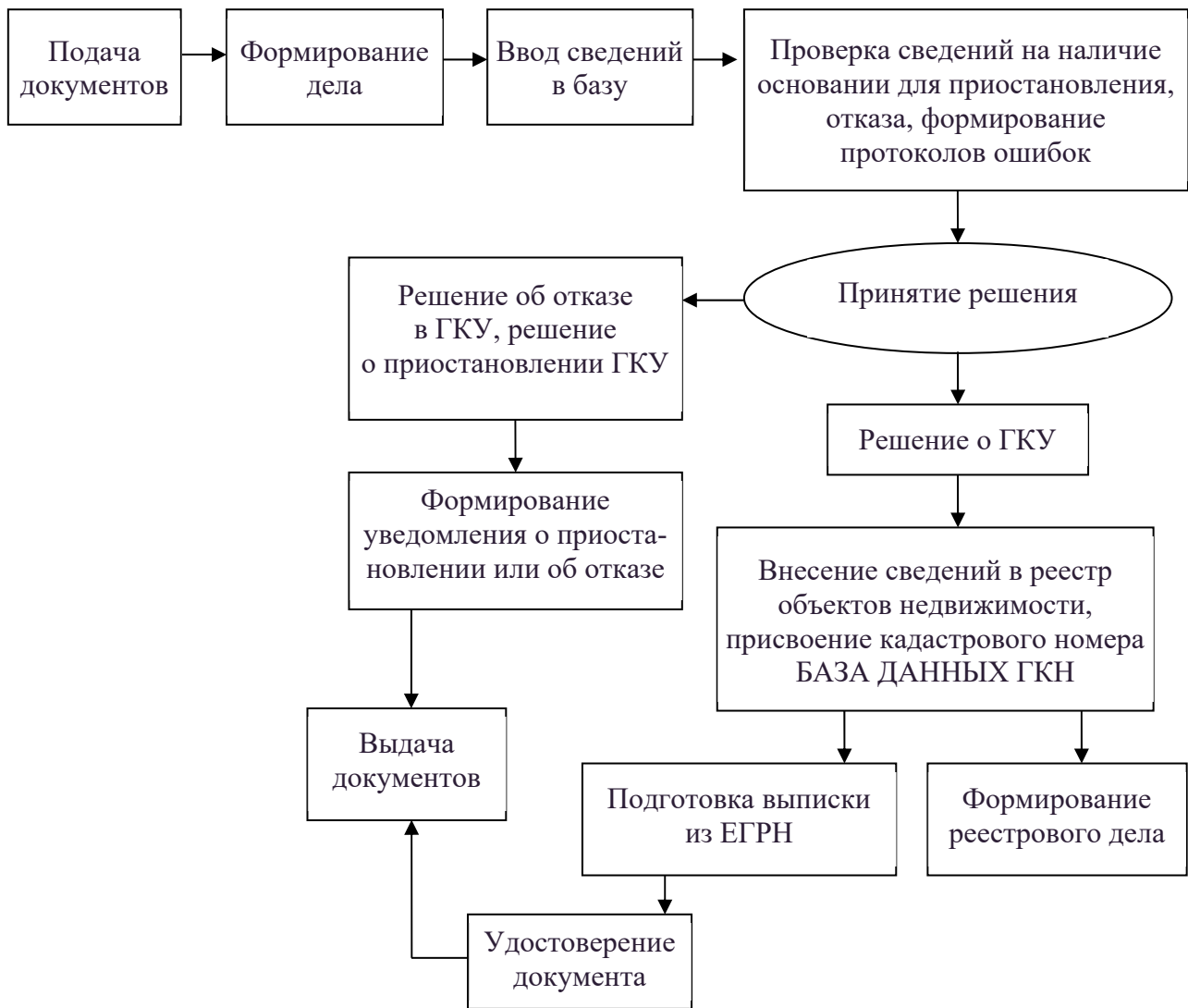


Рис. 24. Процесс анализа предоставленных для ГКУ документов

### 3.3. Правовая экспертиза документов, проверка законности сделки, юридической силы правоустанавливающих документов

Правовую экспертизу можно охарактеризовать как деятельность регистратора прав, направленную на выявление оснований для приостановления процедуры ГКУ и (или) ГРП.

К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им учетно-регистрационных действий относятся среди прочего:

- проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;



– проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

Ст. 26 Закона о регистрации содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления в осуществлении учетно-регистрационных действий. Государственный регистратор прав должен при поступлении пакета документов изучить все основания. Из анализа ст. 27 Закона о регистрации становится ясно, что государственный регистратор прав не может отказать в проведении учетно-регистрационных действий сразу без приостановления, единственное основание отказа – неустранение препятствий, послуживших основанием приостановления.

Срок приостановления не может быть больше трех месяцев.

Исключения из общего правила о трехмесячном сроке представлены в табл. 3.

*Таблица 3*

Исключения из правила об установленных сроках  
приостановления ГКУ и (или) ГРП

Исключения из правила об установленных сроках приостановления ГКУ и (или) ГРП	Сроки приостановления в исключительных случаях
Не поступили документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам	На срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более чем на один месяц
Имеются ранее представленные документы, по которым решение не принято	До завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на объект недвижимости по ранее принятым документам
Наличие судебного спора на предмет ипотеки или в отношении обращения взыскания на такое имущество	До разрешения спора судом
Арест, запрет, залог как мера пресечения	До поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии вышеуказанных ареста или запрета, о возврате залога залогодателю либо об обращении залога в доход государства

Исключения из правила об установленных сроках приостановления ГКУ и (или) ГРП	Сроки приостановления в исключительных случаях
Отсутствие отказа от права преимущественной покупки и истечение месяца с момента извещения при продаже доли в праве и комнаты в коммунальной квартире	До истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности либо продавцом комнаты в коммунальной квартире собственников остальных комнат в коммунальной квартире
Заявление о возврате документов без проведения учетно-регистрационных действий не всеми заявителями	На срок не более чем один месяц

Решение о приостановлении ГКУ (в том числе и по единой процедуре с ГРП) по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7–10, 19–21, 24–35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, могут быть обжалованы в административном порядке в апелляционную комиссию.

Решение регистратора прав об осуществлении ГКУ и (или) ГРП должно быть тщательно взвешено и выверено. Основным критерий в этом – наличие оснований для осуществления или неосуществления учетно-регистрационных действий в документах, представленных в орган государственного кадастрового учета и регистрации прав, включая заявления и документы, предлагающиеся к ним.

### 3.4. Единый государственный реестр недвижимости

Понятие ЕГРН можно представить в виде схемы (рис. 25).

Геодезическую и картографическую основу ЕГРН можно представить в виде схемы (рис. 26).

Геодезическая и картографическая основы ЕГРН создаются и обновляются [14, 46] в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

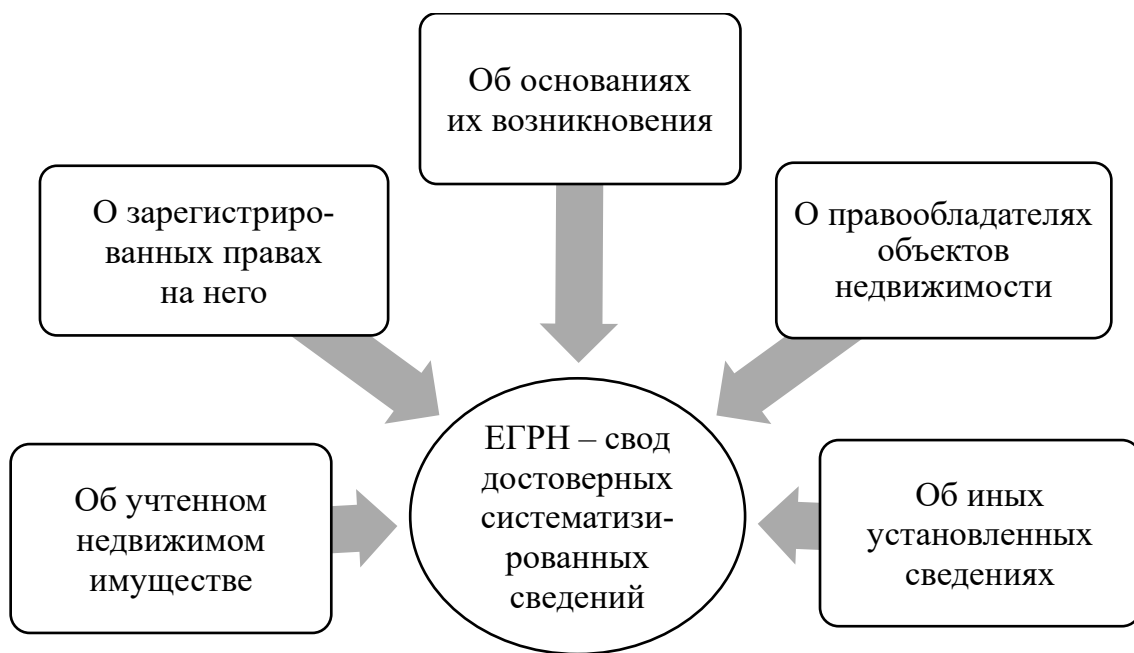


Рис. 25. Понятие ЕГРН

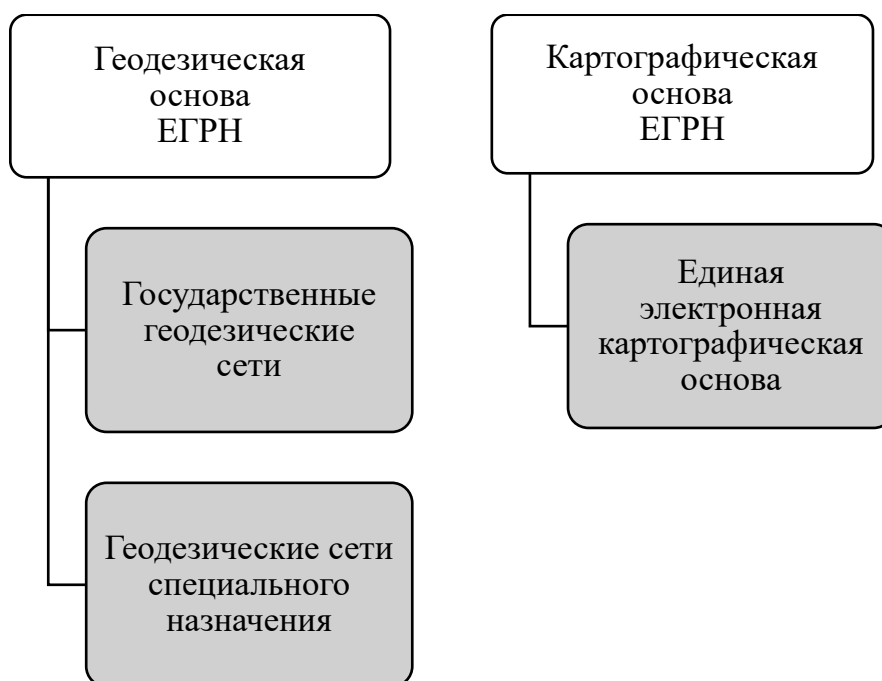


Рис. 26. Геодезическая и картографическая основа ЕГРН

Для ведения ЕГРН используются различные системы координат (рис. 27).

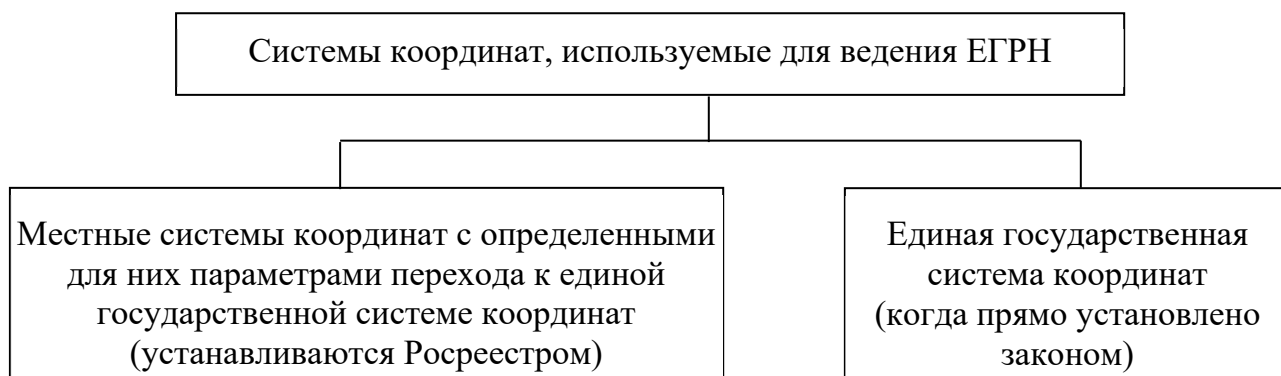


Рис. 27. Системы координат, используемые для ведения ЕГРН

Ведение ЕГРН осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из семи элементов (рис. 28).



Рис. 28. Реестры, входящие в состав ЕГРН

Основные положения ведения ЕГРН представлены в схеме на рис. 29.

В настоящее время ведение ЕГРН осуществляется по правилам, установленным органом нормативно-правового регулирования [19].



Рис. 29. Основные положения ведения ЕГРН

Для целей ведения ЕГРН Законом о регистрации предусмотрено кадастровое деление территории Российской Федерации на единицы кадастрового деления [27].

Запись о кадастровом номере объекта недвижимости имеет структуру, обозначенную на рис. 30.

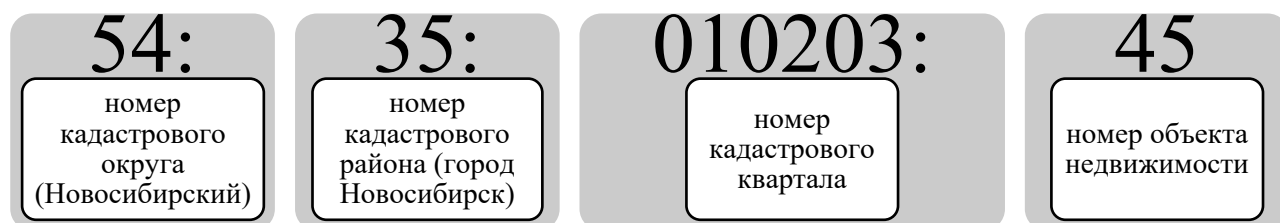


Рис. 30. Структура кадастрового номера объекта недвижимости

Сведения в реестры ЕГРН вносятся посредством формирования в кадастре недвижимости [15], реестре прав на недвижимость, реестре границ, предусмотренных Порядком данных и внесением записей при совершении учетно-регистрационных действий, внесении сведений о границах, внесении дополнительных сведений, если внесение таких сведений не является учетом или регистрацией.

Формирование данных осуществляется в виде электронного документа, заверенного УКЭП (рис. 31).

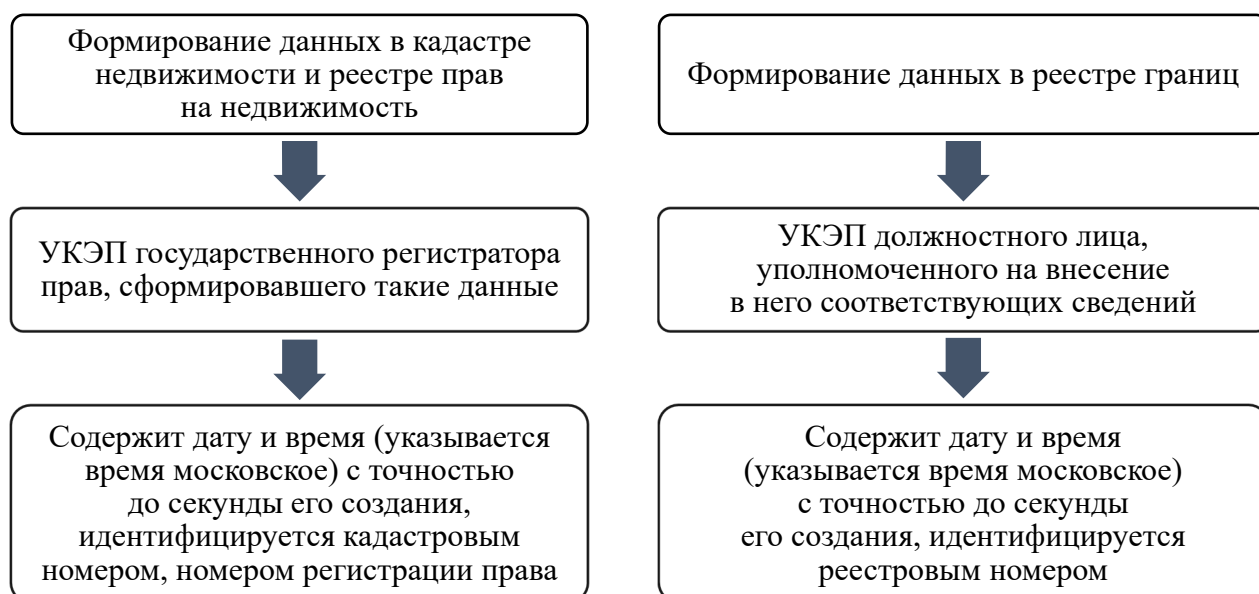


Рис. 31. Подписание данных в ЕГРН при их формировании

Очередность внесения сведений в реестры ЕГРН в отношении одного и того же объекта недвижимости, одной и той же территории (части или частей территории), ее границ (для реестра границ) [13] определяется в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, в книге учета документов. Первыми в ЕГРН вносятся сведения, указанные в схеме на рис. 32.

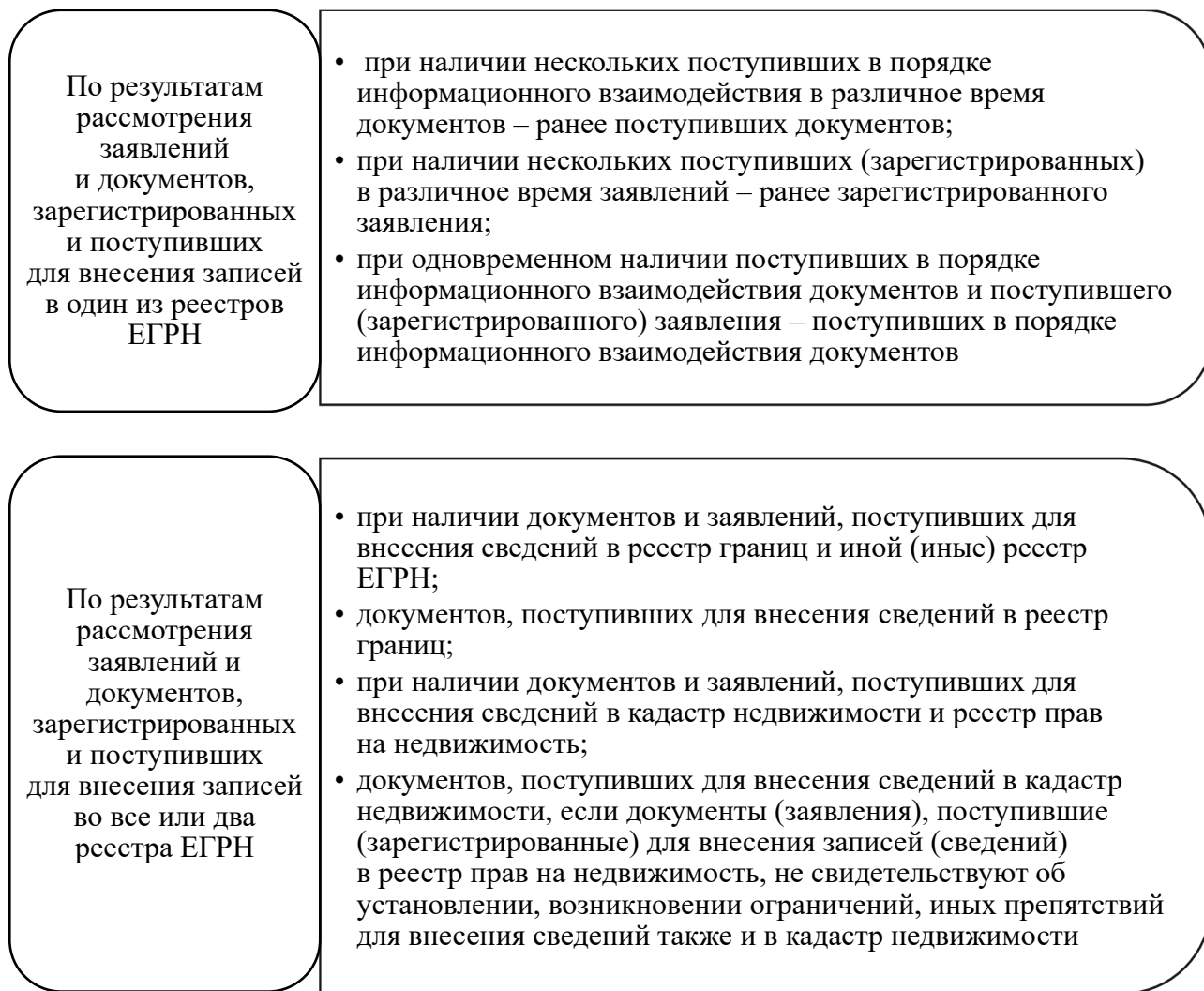


Рис. 32. Сведения, которые вносятся в ЕГРН первыми

Записи об арестах, запретах совершения регистрационно-учетных действий, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя вносятся в ЕГРН в первоочередном порядке независимо от времени регистрации в книге

учета документов соответствующих заявлений и документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия.

ЕГРН как свод сведений должен быть достоверным, ведущим непрерывно, полным реестром объединенных данных [2]. Он содержит сведения не только о самих объектах недвижимости, но и о правах, границах и т. д. Этот объем сведений обеспечивает качественное геоинформационное обеспечение [12] принятия управленческих решений как на уровне отдельного хозяйства, так и на уровне муниципального образования, на уровне региона и на уровне страны в целом.

## **Выводы**

1. Процедурные моменты осуществления ГКУ и (или) ГРП продиктованы федеральным законодательством и включают в себя действия участников учетно-регистрационных действий до правовой экспертизы и после нее.

2. Заявительный характер ГКУ и ГРП во многом обусловил основные тенденции в оценке учетно-регистрационных действий: они должны быть доступными, производиться быстро и качественно. Основным элементом выступает, безусловно, качество – правомерность, обоснованность и открытость выполнения государственных услуг по ГКУ и ГРП.

3. Решение регистратора прав об осуществлении ГКУ и (или) ГРП должно быть тщательно взвешено и оправдано. Основным критерий в этом – наличие оснований для осуществления или приостановления учетно-регистрационных действий в документах, представленных в орган государственного кадастрового учета и регистрации прав, включая заявления и документы, предлагающиеся к ним.

4. ЕГРН, как свод сведений, должен быть достоверным, ведущимся непрерывно, полным реестром объединенных данных. Он содержит сведения не только о самих объектах недвижимости, но и о правах, границах, кадастровых картах, реестровых делах и книгах учета документов. Этот объем сведений обеспечивает качественное геоинформационное обеспечение принятия управленческих решений как на уровне отдельного хозяйства, так и на уровне муниципального образования, на уровне региона на уровне страны в целом.



## Вопросы для самоконтроля

1. Опишите набор алгоритмов процедуры ГКУ и (или) ГРП.
2. Каковы способы осуществления приема документов на ГКУ и (или) ГРП?
3. Опишите формы уведомления о приеме заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов.
4. В чем состоит процесс анализа предоставленных для ГКУ документов?
5. В чем состоит процесс анализа предоставленных для ГРП документов?
6. Каковы сроки приостановления ГКУ и (или) ГРП в общем и в исключительном случаях?
7. Какие реестры входят в состав ЕГРН?
8. Опишите принципы ведения ЕГРН.
9. Какова структура записи о кадастровом делении территории кадастрового округа?
10. Какие сведения вносятся в ЕГРН первыми?

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив учебное пособие, магистрант, обучающийся по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, должен получить ряд выводов следующего содержания:

– государственная регистрация недвижимости как вид деятельности, как учебная дисциплина и как наука имеет под собой глубокие исторические корни, в Российской Федерации этот процесс постоянно совершенствуется;

– право как обязательная составляющая всякой государственной деятельности устанавливает основополагающие начала и формулирует тонкую материю системы права в обозначенном направлении;

– обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с одной стороны, обеспечивает интересы правообладателей, выступая гарантом этих прав, с другой стороны, обеспечивает интересы государства, поскольку у государства формируется полная и достоверная налогооблагаемая база в отношении объектов недвижимости;

– участниками отношений в сфере ГКУ и (или) ГРП, с одной стороны, всегда является орган государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а с другой стороны, – заявитель. Заявителями могут быть физические лица, юридические лица, публичные образования в лице органов, их представляющих, и иные лица;

– Российская Федерация является гарантом прав, возникающих в разное время существования страны. Именно поэтому признаются и гарантируются и те права, которые в настоящее время не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, однако возникли до установления действующего порядка государственной регистрации и существуют при отсутствии такой регистрации (ранее возникшие права);

– в учетно-регистрационной системе Российской Федерации сформировалась ситуация, когда максимально прозрачно обеспечены права заинтересованных лиц, обеспечена открытость сведений о государственной ре-

гистрации прав. При этом соблюдается тонкий баланс открытости и недопустимости разглашения сведений, составляющих секретную или конфиденциальную информацию. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются предельно доступными для всех категорий заявителей;

– в настоящее время в Российской Федерации сложилась совокупность органов с четко определенными компетенциями, которые обеспечивают бесперебойную работу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– Росреестр имеет совокупность полномочий в разных сферах, но он выступает как орган специальной компетенции в области государственной регистрации, обеспечивающий своими полномочиями открытый, полный и достоверный свод сведений об объектах недвижимости;

– Росреестр как федеральный орган исполнительной власти имеет качественно организованную структуру организации в традиционной для системы качественного менеджмента линейной форме управления;

– Росреестр, его структурные подразделения и территориальные органы действуют сообща, как единая система, в целях обеспечения эффективного и качественного оказания государственных услуг;

– государственная пошлина является необходимым составляющим для экономически оправданного действия практически всякого государственного органа, в том числе Росреестра. Ее размеры устанавливаются Налоговым кодексом РФ и не могут быть изменены в ином порядке, чем в порядке пересмотра этого нормативно-правового акта;

– процедурные моменты осуществления ГКУ и (или) ГРП продиктованы федеральным законодательством и включают в себя действия участников учетно-регистрационных действий до правовой экспертизы и после нее;

– заявительный характер ГКУ и ГРП во многом обусловил основные тенденции в оценке учетно-регистрационных действий: они должны быть доступными, производиться быстро и качественно. Основным элементом выступает, безусловно, качество – правомерность, обоснованность и открытость выполнения государственных услуг по ГКУ и ГРП;

– решение регистратора прав об осуществлении ГКУ и (или) ГРП должно быть взвешенным и оправданным. Основной критерий при этом – наличие оснований для осуществления или приостановления учетно-регистрационных действий в документах, представленных в орган государственного кадастрового учета и регистрации прав, включая заявления и документы, прилагающиеся к ним;

– ЕГРН как свод сведений должен быть достоверным, ведущимся непрерывно полным реестром объединенных данных. Он содержит сведения не только о самих объектах недвижимости, но и о правах, границах, кадастровых картах, реестровых делах и книгах учета документов. Этот объем сведений обеспечивает качественное геоинформационное обеспечение принятия управленческих решений как на уровне отдельного хозяйства, так и на уровне муниципального образования, на уровне региона и на уровне страны в целом.

Именно систематизированные и обобщенные в таком ключе данные формируют наиболее полное представление о системе государственной регистрации недвижимости.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И. Использование активных базовых станций при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 1. – С. 135–145.
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. Бачило И. Л. Развитие законодательства в сфере управления экономикой // Право и политика. – 2000. – № 7. – С. 51.
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., Аврунев Е. И. Кадастровая деятельность : учебник. – М. : ФОРУМ: ИНФРА-М, 2015. – 256 с.
6. Долинская В. В. Государственная регистрация в системе государственного контроля // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 6. – С. 12–17.
7. Долинская В. В. Понятие, порядок и проблемы государственной регистрации // Закон. – 2006. – № 2. – С. 5–13.
8. Залесский В. В. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». – М. : Изд-во Тихомирова М. Ю., 2003. – С. 155.
9. 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.

10. 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.

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

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

13. Карпик А. П., Ветошкин А. П., Архипенко О. П. Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости в России // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр. : сб. молодых ученых СГГА (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск : СГГА, 2012. – С. 3–11.

14. Карпик А. П., Федоренко Ю. В., Пархоменко Д. В. О роли геоинформации в решении гражданско-правовых проблем Единого государственного реестра недвижимости (на материалах Иркутской области) // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 2. – С. 154–170.

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

16. 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.

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

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

19. 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».

20. 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 документов, порядка уведомления органом регистрации прав правообладателя 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 «КонсультантПлюс».

21. 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».

22. Об установлении состава обобщенной информации, полученной на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре не-

движимости, 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 «КонсультантПлюс». (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.)

23. Об установлении формы карта-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. 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».

25. 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».

26. 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».

27. 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».

28. 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».

29. Об утверждении схемы размещения территориальных органов Росреестра [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.11.2022 № 3528-р. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

30. 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».

31. 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».

32. Об утверждении требований к аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, порядка ее предоставления, а также формы запроса такой информации [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2016. № 766. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения,

помещения, машино-места [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

34. Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.08.2020 № П/0310. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

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

36. Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 № П/0217. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

37. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

38. Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.03.2022 № П/0082. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39. Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.03.2022 № П/0072. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. 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».

41. 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.

42. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2022. – 3 января. – № 1 (Часть I). – С. 18.

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

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

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

46. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – 20 июля. – № 29 (часть 1). – С. 4344.

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

48. 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.

49. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федер. закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 13 авг. – № 33 (часть I). – С. 3431.

50. 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».

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

52. 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.

53. 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».

54. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации : федер. закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 8 мая. – № 19. – С. 2060.

55. О публично-правовой компании «Роскадастр» : федер. закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2022. – 3 января. – № 1 (Часть I). – С. 17.

56. О публично-правовой компании «Роскадастр» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2022 № 1359. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

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».

59. Разработка технологической схемы подготовки межевого плана в отношении ранее учтенных земельных участков / Е. И. Аврунев, Г. Г. Асташенков, К. М. Антонович, А. И. Каленицкий, Е. А. Иванцова // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 3. – С. 229–239.

60. Рягузова С. Е., Пархоменко И. В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 13–22.

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. Стариллов Ю. Н. Административное право. В 2 ч. Ч. 2. Книга вторая: Формы и методы управленческих действий. Правовые акты управления. Административный договор. Административная юстиция. – Воронеж : Изд-во Воронежского ун-та, 2001. – С. 18–19.

63. Тихомиров Ю. А., Талапина Э. В. Административные процедуры и право // Журнал российского права. – 2002. – № 4. – С. 4.

*Учебное издание*

**Пархоменко Иван Викторович**

# **ВВЕДЕНИЕ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ НЕДВИЖИМОСТИ**

Редактор *Е. К. Деханова*

Компьютерная верстка *Н. Ю. Леоновой*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 31.01.2023. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 3,95. Тираж 80 экз. Заказ 8.

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.