МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 41548
от 25 марта 2016

ПРИКАЗ

16 декабря 2015 г. **Москва** **№** 943

Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки

В соответствии с частью 7 статьи 7, частью 2 статьи 28, частью 7 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344), пунктом 1 и подпунктом 5.2.29 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 24, ст. 2867; № 46, ст. 5337; 2009, № 3, ст. 378; № 18, ст. 2257; № 19, ст. 2344; № 25, ст. 3052; № 26, ст. 3190; № 41, ст. 4777; № 46, ст. 5488; 2010, № 5, ст. 532; № 9, ст. 960; № 10, ст. 1085; № 19, ст. 2324; № 21, ст. 2602; № 26, ст. 3350; № 40, ст. 5068; № 41, ст. 5240; № 45, ст. 5860; № 52, ст. 7104; 2011, № 9, ст. 1251; № 12, ст. 1640; № 14, ст. 1935; № 15, ст. 2131; № 17, ст. 2411, 2424; № 32, ст. 4834; № 36, ст. 5149, 5151; № 39, ст. 5485; № 43, ст. 6079; № 46,

gost.e-ecolog.ru

ст. 6527; 2012, № 1, ст. 170, 177; № 13, ст. 1531; № 19, ст. 2436, 2444; № 27, ст. 3745, 3766; № 37, ст. 5001; № 39, ст. 5284; № 51, ст. 7236; № 52, ст. 7491; № 53, ст. 7943; 2013, № 5, ст. 391; № 14, ст. 1705; № 33, ст. 4386; № 35, ст. 4514; № 36, ст. 4578; № 45, ст. 5822; № 47, ст. 6120; № 50, ст. 6606; № 52, ст. 7217, 2014, № 6, ст. 584; № 15, ст. 1750; № 16, ст. 1900; № 21, ст. 2712; № 37, ст. 4954; № 40, ст. 5426; № 42, ст. 5757; № 44, ст. 6072; № 48, ст. 6871; № 49, ст. 6957; № 50, ст. 7100, 7123; № 51, ст. 7446; 2015, № 1, ст. 219; № 6, ст. 965; № 7, ст. 1046; № 16, ст. 2388; № 20, ст. 2920; № 22, ст. 3230; № 24, ст. 3479; № 30, ст. 4589; № 36, ст. 5050; № 41, ст. 5671; № 43, ст. 5977; № 44, ст. 6140; № 46, ст. 6377, 6388), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые:

порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 1);

форму специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки (приложение № 2);

состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме (приложение № 3);

порядок изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки (приложение № 4).

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2017 года.

Врио Министра Н.Р. Подгузов

ВЕРНО:
Заместитель директора
Департамента кадров и
организационного развития
Минэкономразвития России О.Л. Гусев

Приложение № 1
к приказу Минэкономразвития России
от «16» декабря 2015 г. № 943

ПОРЯДОК
ведения Единого государственного реестра недвижимости

I. Общие положения

1. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – Порядок) устанавливает:

1) структуру реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости) и объем вносимых в него сведений;

2) структуру реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость) и объем вносимых в него сведений;

3) структуру реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также соответственно – реестр границ, объекты реестра границ) и объем вносимых в него сведений;

4) правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ (далее также – реестры ЕГРН).

2. Ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) осуществляют:

федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, ведения ЕГРН, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (далее также – федеральный орган в области государственного кадастра и государственной регистрации, орган регистрации прав);

территориальные органы федерального органа в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (далее также – территориальные органы, орган регистрации прав).

В соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[1] (далее – Закон) на основании решений федерального органа в области государственного кадастра и государственной регистрации ведение ЕГРН может осуществлять подведомственное ему государственное бюджетное учреждение (далее также – орган регистрации прав), за исключением внесения в ЕГРН записей при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. ЕГРН ведется на русском языке.

Ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН). При ведении ЕГРН применяется система координат, предусмотренная Законом (далее – система координат).

Ведение ЕГРН осуществляется с учетом зон картографической проекции системы координат (в случае их наличия) и с обеспечением связи между сведениями ЕГРН смежных зон картографической проекции.

4. В ЕГРН также вносятся записи о кадастровом делении.

Запись о кадастровом делении территории кадастрового округа имеет следующую структуру:

---

[1] Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344.

1) номер кадастрового округа;

2) номера кадастровых районов, входящих в состав кадастрового округа;

3) номера кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;

4) наименования кадастровых районов;

5) описание местоположения границ единиц кадастрового деления:

список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;

текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;

6) реквизиты приказов органа регистрации прав о кадастровом делении территории кадастрового округа;

7) дата исключения сведений.

5. Сведения в реестры ЕГРН вносятся посредством формирования в кадастре недвижимости, реестре прав на недвижимость, реестре границ предусмотренных Порядком данных при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, внесении сведений о границах, внесении дополнительных сведений, если внесение таких сведений не является государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав (далее также – сведения, данные). Формирование данных осуществляется в виде электронного документа, заверенного:

в кадастре недвижимости и реестре прав на недвижимость – усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) государственного регистратора прав, сформировавшего такие данные, сведения о котором со статусом «действующий» содержатся в реестре государственных регистраторов прав;

в реестре границ – УКЭП должностного лица, уполномоченного на внесение в него соответствующих сведений.

Каждый указанный в настоящем пункте электронный документ содержит дату и время с точностью до секунды его создания (подписания государственным регистратором прав, уполномоченным на внесение в реестр границ сведений должностным лицом), а также идентифицируется кадастровым номером, номером регистрации права, реестровым номером соответственно или номером, предусмотренным абзацем пятым пункта 15 Порядка.

6. 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) определяется в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, в книге учета документов. Первыми в ЕГРН вносятся сведения:

1) по результатам рассмотрения заявлений и документов, зарегистрированных и поступивших для внесения записей в один из реестров ЕГРН:

при наличии нескольких поступивших в порядке информационного взаимодействия в различное время документов – ранее поступивших документов;

при наличии нескольких поступивших (зарегистрированных) в различное время заявлений – ранее зарегистрированного заявления:

при одновременном наличии поступивших в порядке информационного взаимодействия документов и поступившего (зарегистрированного) заявления – поступивших в порядке информационного взаимодействия документов;

2) по результатам рассмотрения заявлений и документов, зарегистрированных и поступивших для внесения записей во все или два реестра ЕГРН (с учетом подпункта 1 настоящего пункта):

при наличии документов и заявлений, поступивших для внесения сведений в реестр границ и иной (иные) реестр ЕГРН, – документов, поступивших для внесения сведений в реестр границ;

при наличии документов и заявлений, поступивших для внесения сведений в кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость, – документов, поступивших для внесения сведений в кадастр недвижимости, если документы (заявления), поступившие (зарегистрированные) для внесения записей (сведений) в реестр прав на недвижимость, не свидетельствуют об установлении, возникновении ограничений, иных препятствий для внесения сведений также и в кадастр недвижимости.

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.

II. Структура и общие правила ведения кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость

7. В отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, содержащих:

сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона (запись кадастра недвижимости);

сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о

подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

В открытом на объект недвижимости разделе ЕГРН записи, содержащие сведения о вещных правах, ограничениях права, обременениях недвижимого имущества, сделках (записи реестра прав на недвижимость), могут отсутствовать только в случаях, установленных федеральным законом.

8. Каждый раздел ЕГРН, запись об объекте недвижимости и данные в кадастре недвижимости идентифицируются кадастровым номером объекта недвижимости.

Сведениям о каждой части объекта недвижимости при внесении в кадастр недвижимости присваивается учетный номер, который состоит из кадастрового номера объекта недвижимости и через знак «/» порядкового номера такой части. В случае снятия с учета части объекта недвижимости повторное использование порядкового номера не допускается.

В реестре прав на недвижимость каждая запись о праве, ограничении права, обременении недвижимого имущества, сделке, прекращении права, ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества, сделки идентифицируется номером регистрации.

9. ФГИС ЕГРН обеспечивает взаимосвязь:

разделов ЕГРН, содержащих сведения об объектах недвижимого имущества (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства), прочно связанных с земельным участком, и раздела ЕГРН, содержащего сведения о таком земельном участке;

разделов ЕГРН, содержащих сведения о помещениях, входящих в состав здания или сооружения, и раздела ЕГРН, содержащего сведения о таком здании или сооружении;

раздела ЕГРН, содержащего сведения о предприятии как имущественном комплексе, и разделов ЕГРН, содержащих сведения об иных объектах недвижимости (зданиях, помещениях, земельных участках и так далее), входящих, либо права на которые (например, аренда) входят в состав такого предприятия;

раздела ЕГРН, содержащего сведения о едином недвижимом комплексе, и разделов ЕГРН, содержащих сведения о зданиях, сооружениях, помещениях, входящих в его состав, а также о земельном участке, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке.

10. Запись о созданном здании, сооружении, об объекте незавершенного строительства вносится в кадастр недвижимости при наличии записи либо одновременно с записью о земельном участке, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, если иное не установлено федеральным законом.

Запись о помещении вносится в кадастр недвижимости при наличии записи о здании, сооружении, в котором такое помещение расположено, за исключением случаев, когда нормативными правовыми актами Российской Федерации допускается внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о помещении при отсутствии записи о здании, сооружении, в котором такое помещение расположено.

Запись о едином недвижимом комплексе вносится в кадастр недвижимости при наличии записей или одновременно с записями о зданиях, сооружениях, помещениях, входящих в его состав, а также земельном участке, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке.

Запись о предприятии как имущественном комплексе вносится в ЕГРН при наличии в кадастре недвижимости и реестре прав на недвижимость записей или одновременно с записями об иных объектах недвижимости (зданиях, помещениях, земельных участках), входящих, либо права на, которые (например, аренда) входят в состав такого предприятия.

Запись о праве, ограничении права, обременении недвижимости, сделке вносится в реестр прав на недвижимость при наличии записи об объекте недвижимости в кадастре недвижимости.

11. Разделам, записям, а также сведениям ЕГРН присваиваются статусы в соответствии с пунктами 12-14 Порядка.

12. В кадастре недвижимости:

статус «актуальная» присваивается записи, содержащей актуальные сведения о характеристиках объекта недвижимости на любой текущий момент времени, при принятии решения об осуществлении кадастрового учета и внесении таких сведений в кадастр недвижимости;

статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости.

В записи об объекте недвижимости со статусом «актуальная»:

статус «актуальные» присваивается актуальным на любой текущий момент времени сведениям о характеристиках объекта недвижимости;

статус «погашенные» присваивается неактуальным на любой текущий момент времени сведениям о характеристиках объекта недвижимости.

В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

13. В реестре прав на недвижимость:

статус «актуальная» присваивается записи, содержащей актуальные на любой текущий момент времени сведения о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке;

статус «погашенная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке, за исключением неактуальных записей со статусом «архивная»;

статус «архивная» присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям в связи со снятием с учета объекта недвижимости.

В записи реестра прав на недвижимость со статусом «актуальная»:

статус «актуальные» присваивается актуальным сведениям о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке на любой текущий момент времени;

статус «погашенные» присваивается неактуальным на любой текущий момент времени сведениям о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке.

В записи реестра прав на недвижимость со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

14. Разделу ЕГРН:

статус «актуальный» присваивается при открытии раздела ЕГРН – принятии решения об осуществлении кадастрового учета и регистрации прав на созданный или образованный объект недвижимости или принятии решения об осуществлении кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, если федеральным законом кадастровый учет допускается без одновременной регистрации прав;

статус «архивный» присваивается при закрытии раздела ЕГРН – принятии решений о снятии с учета объекта недвижимости и в связи с этим регистрации прекращения прав (при наличии записей в реестре прав на недвижимость).

15. При внесении изменений и иных дополнительных сведений в записи кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость в данных об изменениях (дополнениях) указываются:

кадастровый номер объекта недвижимого имущества либо номер регистрации права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, в запись о котором вносятся изменения (дополнения);

изменяемая и измененная характеристика объекта недвижимости или изменяемое и измененное содержание записи о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке;

сведения о документах, послуживших основанием для внесения изменений (дополнений) в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Порядка (если изменения вносятся на основании данных базового информационного ресурса, в отношении документов-оснований дополнительно указывается наименование базового государственного информационного ресурса).

При внесении изменений, иных дополнительных сведений в записи реестра прав на недвижимость электронному документу, предусмотренному пунктом 5 Порядка, присваивается номер, который состоит из номера регистрации права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки, в записи о которых вносятся изменения, иные дополнительные сведения, и через знак «/» порядкового номера изменений (дополнений) в соответствующую запись.

При внесении в ЕГРН изменений, в том числе при исправлении технических и реестровых ошибок, предыдущие сведения, содержащие прежние значения, сохраняются в ЕГРН со статусом «погашенные», если иное не предусмотрено Порядком.

16. При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учета, государственной регистрации прекращения права, ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества, сделки в данных о прекращении (снятии с учета) указываются:

кадастровый номер объекта недвижимого имущества;

номер регистрации прекращения права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки (для реестра прав на недвижимость);

сведения о документах-основаниях для снятия с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения права,

ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества, сделки в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Порядка;

номер записи о регистрации вновь возникшего права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, если право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) прекращено в связи с его переходом к новому правообладателю (для реестра прав на недвижимость).

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учета и государственной регистрации в связи с этим прекращения права, ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества, сделки соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный»).

При государственной регистрации прекращения права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки по иным основаниям соответствующим записям реестра прав на недвижимость присваивается статус «погашенная».

17. При присвоении сведениям, записям ЕГРН статусов «погашенные» или «архивные» такие сведения, записи не исключаются из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость и доступны для работы с ними, в том числе для выдачи в установленном порядке сведений, содержащихся в таких записях ЕГРН.

18. При поступлении документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделок с объектом недвижимости содержащиеся в них сведения об объекте недвижимости и подлежащих государственной регистрации правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках загружаются в ФГИС ЕГРН.

Такие сведения считаются «формируемыми», не являются сведениями ЕГРН и используются только для принятия решения об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав, в том числе

пространственного анализа местоположения объекта недвижимости (проводимого с использованием сведений ЕГРН и картографической основы ЕГРН), выявления противоречий между заявленными правами и зарегистрированными правами. При принятии решения об отказе в кадастровом учете и (или) регистрации прав такие сведения исключаются из ФГИС ЕГРН.

19. На основе указанных в пункте 18 Порядка сведений также формируются сведения о правопритязаниях, которые вносятся в соответствующий раздел ЕГРН:

в запись кадастра недвижимости – при поступлении документов для осуществления государственного кадастрового учета, в том числе при поступлении документов для постановки на кадастровый учет образуемых из данного объекта соответствующих объектов недвижимости, осуществления государственной регистрации прав при отсутствии в ЕГРН актуальной записи о вещном праве;

в запись реестра прав на недвижимость – при поступлении документов для осуществления государственной регистрации прав (независимо от того, что должно быть зарегистрировано: переход права, ограничение права, обременение объекта недвижимости, сделка (например, договор аренды, ограничение права и обременение объекта недвижимости).

В сведениях о правопритязании указываются:

слова «Принято заявление о» либо «Поступили документы для», далее соответственно слова «государственном кадастровом учете и государственной регистрации» или «государственном кадастровом учете», или «государственной регистрации»;

вид регистрационно-учетного действия, для совершения которого представлено заявление (документы);

дата и время с точностью до минуты приема документов, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы;

дата и время с точностью до секунды внесения сведений о правопритязании.

20. При принятии решения об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав или прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в записи, в которую внесены сведения о правопритязаниях, указываются: слова «В государственном кадастровом учете и государственной регистрации отказано» или «В государственном кадастровом учете отказано», или «В государственной регистрации отказано», или «Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прекращены», или «Государственный кадастровый учет прекращен», или «Государственная регистрация прекращена», дата принятия решения об отказе или прекращении.

При принятии решения о государственном кадастровом учете, а также о государственной регистрации права, ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества в записи, в которую внесены сведения о правопритязаниях, указываются: слова «Учет и регистрация осуществлены», или «Учет осуществлен», или « Зарегистрировано», дата принятия решения.

В указанных в настоящем пункте случаях сведениям о правопритязании (об их возникновении и прекращении) присваивается статус «погашенные».

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода вещного права к новому правообладателю сведения об иных правопритязаниях остаются актуальными, соответствующие сведения о таких правопритязаниях переносятся в новую запись реестра прав на недвижимость.

III. Структура и правила внесения записей в кадастр недвижимости

3.1. Записи о земельном участке

21. В записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие основные сведения о земельном участке:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок);

2) кадастровый номер земельного участка и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[2] (далее – Закон о кадастре) кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае если объекту недвижимости было присвоено несколько государственных учетных номеров, указываются сведения о каждом таком номере;

4) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), из которого (которых) в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком (далее – исходный земельный участок) образованы новые земельные участки (далее – образованные земельные участки);

5) номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок.

6) описание местоположения земельного участка;

7) площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления;

8) сведения о частях земельного участка в объеме и порядке, предусмотренном подразделом 3.8 Порядка;

---

[2] Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3597, 3616; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6410, 6419; 2011, № 1, ст. 47; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4594, 4605; № 49, ст. 7024, 7061; № 50, ст. 7365; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4083; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4211, 4218; № 43, ст. 5799, 5802; № 45, ст. 6145; № 52, ст. 7558; 2015, № 1, ст. 39, 52; № 9, ст. 1193; № 14, ст. 2019; № 27, ст. 3975, 3997; № 29, ст. 4339, 4359, 4370, 4377, 4378, 4385.

9) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости (указанные сведения вносятся в том числе при внесении в ЕГРН записей о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, расположенных на таком земельном участке, а также в соответствии с пунктом 183 Порядка);

10) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении земельного участка;

11) сведения о прекращении существования земельного участка и дата снятия с государственного кадастрового учета, если земельный участок прекратил существование;

12) кадастровый номер образованного земельного участка (земельных участков) – в отношении исходного земельного участка.

22. В записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде либо местоположение земельного участка в случаях, установленных федеральным законом, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона;

2) категория земель, к которой отнесен земельный участок;

3) вид или виды разрешенного использования земельного участка путем указания:

установленного вида разрешенного использования – на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования;

вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы

территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне);

4) сведения о кадастровой стоимости земельного участка;

5) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:

наименование лесничества (лесопарка), участкового лесничества, номеров лесных кварталов, к которым относится указанный участок (при их наличии), целевое назначение лесов (защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса);

вид водного объекта (пруд, обводненный карьер, водохранилище), наименование водного объекта (при его наличии), код водного объекта (при его наличии);

иные природные объекты, расположенные в пределах земельного участка, в объеме сведений, поступивших в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия;

6) сведения о расположении земельного участка полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения в использовании земельного участка, установленные для такой зоны или территории:

вид объекта реестра границ (зона с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия);

реестровый номер границы зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, посредством указания

которого в том числе обеспечивается взаимосвязь раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ;

ограничения в использовании земельного участка, установленные для такой зоны или территории, путем указания перечня запрещений и реквизитов нормативного акта об их установлении либо путем указания реквизитов нормативного правового акта, устанавливающего такие запрещения, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне или территории;

сведения о части земельного участка в объеме и порядке, предусмотренном подразделом 3.8 Порядка, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия частично;

7) сведения о расположении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:

вид объекта реестра границ (особо охраняемая природная территория, охотничьи угодья, лесничество, лесопарк);

реестровый номер соответствующего объекта реестра границ, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ;

8) сведения о расположении земельного участка в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:

вид объекта реестра границ (особая экономическая зона, территория опережающего социально-экономического развития, зона территориального развития в Российской Федерации, игорная зона);

реестровый номер границы соответствующей зоны или территории, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ;

реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;

9) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:

наименование органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору;

наименование проведенного мероприятия государственного земельного надзора (документарная или выездная, плановая или внеплановая проверка, административное обследование);

дата окончания проведения мероприятия государственного земельного надзора;

результаты проведенного мероприятия (слова «правонарушение выявлено/не выявлено», если правонарушение выявлено – вид выявленного правонарушения, включая площадь нарушения, признаки выявленного правонарушения);

реквизиты документов, оформленных в ходе проведенного мероприятия (акт проверки; предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства; акт административного обследования объекта земельных отношений; постановление о назначении административного наказания, постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении);

сведения об устранении выявленного нарушения требований, установленных земельным законодательством Российской Федерации, путем указания слова «Устранено», наименования органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору и принявшего решение об

устранении правонарушения, и реквизитов документа, содержащего сведения об устранении правонарушения;

10) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:

реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (принявший орган, дата принятия решения, номер решения);

учетный номер проекта межевания территории, сведения о котором внесены в реестр границ, посредством которого обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ;

11) сведения о создании (эксплуатации) на земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:

вид, наименование, реквизиты (дата и номер) акта о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших такой акт;

вид, наименование, реквизиты (дата и номер) акта о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших такой акт;

реквизиты (дата и номер) договора о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, наименования сторон договора;

реквизиты (дата и номер) договора о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, наименования сторон договора;

дата и номер (при наличии) решения собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;

реквизиты (дата и номер) договора собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, с лицом, предоставившим в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на земельном участке, наименования сторон договора;

12) условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, в том числе:

реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;

учетный номер проекта межевания территории, если сведения о проекте межевания территории внесены в реестр границ, посредством указания которого обеспечивается в том числе взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ;

сведения о лице (лицах), утвердившем (утвердивших) проект межевания земельного участка или земельных участков, или реквизиты протокола, подготовленного по результатам общего собрания участников долевой собственности на земельный участок;

13) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:

слова «Земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд»;

реквизиты такого решения, включая наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, принявшего указанное решение;

14) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:

слова «Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена»;

наименование органа, уполномоченного в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[3] на распоряжение таким земельным участком;

срок снятия земельного участка с государственного кадастрового учета в случае, предусмотренном частью 15 статьи 41 Закона (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка);

15) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если земельный участок (имущественное право на земельный участок) входит в состав предприятия как имущественного комплекса;

16) сведения о возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[4] (далее – Закон о регистрации) вещных

---

[3] Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281, 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, 7027; № 51, 7448; 2012, № 27, ст. 3587, № 53,ст. 7614, 7615; 2013, № 14, ст. 1651, № 23, ст. 2866, 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9, 38, 72; № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369.

[4] Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 15, 22, 40, 43; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4011; № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 27, ст. 3126; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6219; 2009,

правах на земельный участок, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такой земельный участок не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость;

17) сведения об ограничениях права на земельный участок, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в записи кадастра недвижимости о земельном участке также указывается контрольный срок представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка (шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка).

23. При описании местоположения земельного участка указываются:

1) список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы (границы контура) земельного участка в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);

2) иные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если

№ 1, ст. 14; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3611; № 52, ст. 6410, 6419; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; № 49, ст. 6424; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4562, 4594; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7056, 7061; № 50, ст. 7347, 7359, 7365; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 27, ст. 3587; № 29, ст. 3998; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 14, ст. 1651; 2013, № 19, ст. 2328; 2013, № 30, ст. 4072, 4077, 4083, 4084; № 44, ст. 5633; № 51, ст. 6699; 2014, № 11, ст. 1098; № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6637; № 52, ст. 7543, 7558; 2015, № 1, ст. 10, 39, 52; № 9, ст. 1195; № 10, ст. 1393, 1418; № 14, ст. 2022; № 27, ст. 3974; № 29, ст. 4339, 4350, 4359, 4362, 4377, 4385.

местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);

3) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков, выявленного при выполнении комплексных кадастровых работ:

слова: «Местоположение границы от т. ____ (указывается обозначение точки) до т. ____ считается спорным»;

реквизиты акта органа местного самоуправления об утверждении карты-плана территории;

дата внесения сведений в кадастр недвижимости;

срок исключения таких сведений из кадастра недвижимости (пятнадцать лет со дня внесения в кадастр недвижимости).

Если граница земельного участка представляет собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (многоконтурный земельный участок), то описание местоположения такого земельного участка дополняется обозначением контура границ земельного участка, состоящего из кадастрового номера земельного участка и порядкового номера соответствующего контура земельного участка, указываемого после кадастрового номера в скобках арабскими цифрами, и площадью такого контура в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра с указанием погрешности вычисления.

24. В сведениях о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении земельного участка, указываются:

1) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;

2) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;

3) вид кадастровых работ, выполненных в отношении объекта недвижимости.

25. В сведениях о кадастровой стоимости земельного участка указываются:

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

2) реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

3) дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН;

4) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости);

5) дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости;

6) дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда.

3.2. Записи о здании

26. В записи кадастра недвижимости о здании указываются следующие основные сведения о здании:

1) вид объекта недвижимости (здание);

2) кадастровый номер здания и дата его присвоения;

3) описание местоположения здания;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае если объекту недвижимости было присвоено несколько государственных учетных номеров, указываются сведения о каждом таком номере;

5) кадастровый номер (номера) здания, из которого в результате предусмотренного законодательством Российской Федерации действия со зданием (далее – исходное здание) образовано новое здание (далее – образованное здание);

6) номер кадастрового квартала, в котором находится здание;

7) кадастровый номер (номера) земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено (расположены) здание (здания) (указанные сведения вносятся в том числе при внесении в ЕГРН записей о земельном участке, в пределах которого расположено здание, а также в соответствии с пунктом 183 Порядка);

8) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

9) количество этажей здания, в том числе подземных этажей, при наличии этажности;

10) материал наружных стен здания;

11) год ввода в эксплуатацию здания;

12) год завершения строительства здания, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод здания в эксплуатацию не предусматривается;

13) кадастровые номера помещений, расположенных в здании;

14) сведения о частях здания в объеме и порядке, предусмотренном подразделом 3.8 Порядка;

15) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении здания, в объеме, предусмотренном пунктом 24 Порядка;

16) сведения о прекращении существования здания и дата снятия с государственного кадастрового учета, если здание прекратило существование;

17) кадастровый номер образованного здания (зданий) – в сведениях об исходном здании, из которого в результате предусмотренного законодательством Российской Федерации действия со зданием образовано новое здание (здания).

27. В записи кадастра недвижимости о здании указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона;

2) назначение здания (нежилое, жилое);

3) вид или виды разрешенного использования здания;

4) наименование здания при наличии такого наименования;

5) сведения о кадастровой стоимости здания в объеме, предусмотренном пунктом 25 Порядка;

6) кадастровый номер единого недвижимого комплекса, если здание входит в состав единого недвижимого комплекса;

7) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если здание (имущественное право на здание) входит в состав предприятия как имущественного комплекса;

8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесены сведения об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесены сведения об указанных требованиях:

реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране, об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – в отношении здания, являющегося объектом культурного наследия;

регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта – в отношении здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия;

требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

В случае поступления решения об отказе включить объект недвижимости, являющийся выявленным объектом культурного наследия, в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «погашенные».

9) сведения о возникших до вступления в силу Закона о регистрации вещных правах на здание, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такое здание не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость;

10) сведения об ограничениях права на здание, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона;

28. При описании местоположения здания указываются:

1) список координат характерных точек контура здания (обозначения характерных точек контура здания, координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);

2) пространственное описание конструктивных элементов здания (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты здания с контуром такого здания, а также контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра, указанием погрешности определения);

кадастровые номера иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, с контуром которых пересекается контур здания, в случае, если сведения о координатах характерных точек контура иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства содержатся в кадастре недвижимости

и соответствуют требованиям к точности, установленным в соответствии с Законом;

глубина, высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты здания с контуром такого здания в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота конструктивных элементов здания в точке пересечения контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота крайней точки конструктивного элемента здания, определяющего его предельную глубину, высоту в метрах с округлением до 0,1 метра;

модель объекта недвижимости, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов (далее – 3D-модель объекта недвижимости).

При внесении в запись о здании сведений об описании местоположения здания, контур которого представляет собой совокупность контуров, каждый контур обозначается кадастровым номером здания с указанием после него заключенного в круглые скобки порядкового номера контура.

3.3. Записи о сооружении

29. В записи кадастра недвижимости о сооружении указываются следующие основные сведения:

1) вид объекта недвижимости (сооружение);

2) кадастровый номер сооружения и дата его присвоения;

3) описание местоположения сооружения;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата

присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае если объекту недвижимости было присвоено несколько государственных учетных номеров, указываются сведения о каждом таком номере;

5) кадастровый номер сооружения, из которого в результате раздела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с сооружением (далее – исходное сооружение) образован новый объект недвижимости (далее – образованное сооружение);

6) номер кадастрового квартала, в котором находится сооружение;

7) кадастровый номер земельного участка (земельных участков) или иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположено сооружение (указанные сведения вносятся в том числе при внесении в ЕГРН записей о земельном участке, в пределах которого расположено сооружение, а также в соответствии с пунктом 183 Порядка);

8) тип и значение основной характеристики сооружения:

протяженность в метрах с округлением до 1 метра;

глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра;

площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра;

высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

Если сооружение обладает несколькими типами основных характеристик, в кадастр недвижимости вносятся сведения обо всех таких основных характеристиках;

9) количество этажей, в том числе подземных этажей, при наличии этажности у сооружения;

10) год ввода в эксплуатацию сооружения,

11) год завершения строительства сооружения, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

12) кадастровые номера помещений, расположенных в сооружении;

13) сведения о частях сооружения в объеме и порядке, предусмотренном подразделом 3.8 Порядка;

14) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении сооружения, в объеме, предусмотренном пунктом 24 Порядка;

15) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;

16) кадастровый номер образованного сооружения (сооружений) – в отношении исходного сооружения.

30. В записи кадастра недвижимости о сооружении указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

Для линейного сооружения при отсутствии присвоенного адреса указываются наименования всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, на территории которых расположено такое сооружение, и при наличии также наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными

постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221[5] (далее – Правила присвоения адресов);

2) наименование сооружения при наличии такого наименования;

3) назначение сооружения;

4) вид или виды разрешенного использования сооружения;

5) сведения о кадастровой стоимости сооружения в объеме, предусмотренном пунктом 25 Порядка;

6) кадастровый номер единого недвижимого комплекса, если сооружение входит в состав единого недвижимого комплекса;

7) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если сооружение (имущественное право на сооружение) входит в состав предприятия как имущественного комплекса;

8) сведения о включении сооружения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об отнесении сооружения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в объеме, предусмотренном подпунктом 8 пункта 27 Порядка.

9) сведения о возникших до вступления в силу Закона о регистрации вещных правах на сооружение, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такое сооружение не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость;

10) сведения об ограничениях права на сооружение, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и

---

[5] Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 48, ст. 6861; 2015, № 18, ст. 2707; № 33, ст. 4853.

обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

31. При описании местоположения сооружения указываются:

1) список координат характерных точек контура сооружения (обозначения характерных точек контура сооружения, координаты характерных точек контура сооружения в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);

2) пространственное описание конструктивных элементов сооружения (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты сооружения с контуром такого сооружения, а также контура сооружения с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра, с указанием погрешности определения);

кадастровые номера иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, с контуром которых пересекается контур сооружения, в случае, если сведения о координатах характерных точек контура иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства содержатся в кадастре недвижимости и соответствуют требованиям к точности, установленным в соответствии с Законом;

глубина, высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты сооружения с контуром такого сооружения в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота конструктивных элементов сооружения в точке пересечения контура сооружения с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота крайней точки конструктивного элемента сооружения, определяющего его предельную глубину, высоту в метрах с округлением до 0,1 метра;

3D-модель объекта недвижимости.

При внесении в запись о сооружении сведений об описании местоположения сооружения, контур которого представляет собой совокупность контуров, каждый контур обозначается кадастровым номером сооружения с указанием после него заключенного в круглые скобки порядкового номера контура.

3.4. Записи об объекте незавершенного строительства

32. В записи кадастра недвижимости об объекте незавершенного строительства указываются следующие основные сведения:

1) вид объекта недвижимости (объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер объекта незавершенного строительства и дата его присвоения;

3) описание местоположения объекта незавершенного строительства;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае если объекту недвижимости было присвоено несколько государственных учетных номеров, указываются сведения о каждом таком номере;

5) кадастровый номер (номера) объекта незавершенного строительства, из которого в результате предусмотренного законодательством Российской Федерации действия с объектом незавершенного строительства (далее – исходный объект незавершенного строительства) образован новый объект незавершенного строительства (далее – образованный объект незавершенного строительства);

6) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

7) кадастровый номер земельного участка или иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект незавершенного строительства (указанные сведения вносятся в том числе при внесении в ЕГРН записей о земельном участке, в пределах которого расположен объект незавершенного строительства, а также в соответствии с пунктом 183 Порядка);

8) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

9) тип и проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства:

протяженность в метрах с округлением до 1 метра;

глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра;

площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра;

высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

Если объект незавершенного строительства является сооружением, строительство которого не завершено, и обладает несколькими типами основных характеристик, в кадастр недвижимости вносятся сведения обо всех таких основных характеристиках;

10) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено;

11) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта незавершенного строительства, в объеме, предусмотренном пунктом 24 Порядка;

12) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;

13) кадастровый номер образованного объекта незавершенного строительства (образованных объектов незавершенного строительства) (в отношении исходного объекта незавершенного строительства).

33. В записи кадастра недвижимости об объекте незавершенного строительства указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

Для объекта незавершенного строительства, являющегося линейным сооружением, при отсутствии присвоенного адреса указываются наименования всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, на территории которых расположен такой объект незавершенного строительства, а при наличии также наименование населенного пункта, элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети в соответствии с Правилами присвоения адресов;

2) сведения о кадастровой стоимости объекта незавершенного строительства в объеме, предусмотренном пунктом 25 Порядка;

3) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если объект незавершенного строительства (имущественное право на объект незавершенного строительства) входит в состав предприятия как имущественного комплекса;

4) сведения о возникших до вступления в силу Закона о регистрации вещных правах на объект незавершенного строительства, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такой объект незавершенного строительства не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость;

5) сведения об ограничениях права на объект незавершенного строительства, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе

ограничения и обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

34. При описании местоположения объекта незавершенного строительства указываются:

1) список координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства (обозначения характерных точек контура здания, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);

2) пространственное описание конструктивных элементов объекта незавершенного строительства (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона):

координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты объекта незавершенного строительства с контуром такого объекта незавершенного строительства, а также контура объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра, с указанием погрешности определения);

кадастровые номера иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, с контуром которых пересекается контур объекта незавершенного строительства, в случае, если сведения о координатах характерных точек контура иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства содержатся в кадастре недвижимости и соответствуют требованиям к точности, установленным в соответствии с Законом;

глубина, высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты объекта незавершенного строительства с контуром такого объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота конструктивных элементов здания в точке пересечения контура объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

глубина, высота крайней точки конструктивного элемента объекта незавершенного строительства, определяющего его предельную глубину, высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра;

3D-модель объекта недвижимости.

При внесении в запись об объекте незавершенного строительства сведений об описании местоположения объекта незавершенного строительства, контур которого представляет собой совокупность контуров, каждый контур обозначается кадастровым номером объекта незавершенного строительства с указанием после него заключенного в круглые скобки порядкового номера контура.

3.5. Записи о помещении

35. В записи кадастра недвижимости о помещении указываются следующие основные сведения:

1) вид объекта недвижимости (помещение);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае если объекту недвижимости было присвоено несколько государственных учетных номеров, указываются сведения о каждом таком номере;

4) кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположено помещение;

5) номер кадастрового квартала, в котором находится здание, сооружение, в котором расположено помещение;

6) кадастровый номер (номера) помещения, из которого в результате предусмотренного законодательством Российской Федерации действия с помещением (далее – исходное помещение) образовано новое помещение (далее – образованное помещение);

7) описание местоположения помещения;

8) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

9) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение;

10) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

11) сведения о частях помещения в объеме и порядке, предусмотренном подразделом 3.8 Порядка;

12) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении помещения, в объеме, предусмотренном пунктом 24 Порядка;

13) сведения о прекращении существования помещения и дата снятия с государственного кадастрового учета, если помещение прекратило существование;

14) кадастровый номер образованного помещения (образованных помещений) (в отношении исходного помещения).

36. В записи кадастра недвижимости о помещении указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес помещения (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо его местоположение в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона;

2) наименование помещения при наличии такого наименования;

3) назначение помещения (жилое, нежилое).

Если помещение относится к общему имуществу собственников помещений в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, дополнительно указываются слова «общее имущество собственников помещений».

Если помещение в соответствии с предусмотренными законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности документами, в том числе проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений в здании, сооружении указываются слова «имущество общего пользования»;

4) вид или виды разрешенного использования помещения;

5) сведения о кадастровой стоимости помещения в объеме, предусмотренном пунктом 25 Порядка;

6) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:

служебное жилое помещение;

жилое помещение в общежитии;

жилое помещение маневренного фонда;

жилое помещение в доме системы социального обслуживания населения;

жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан;

жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

жилое помещение наемного дома социального использования;

жилое помещение наемного дома коммерческого использования;

7) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, единого недвижимого комплекса, если помещение (имущественное право на помещение) входит в состав предприятия как имущественного комплекса, единого недвижимого комплекса;

8) сведения о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об отнесении помещения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или об отказе включить его в данный реестр, в объеме, предусмотренном подпунктом 8 пункта 27 Порядка.

9) сведения о возникших до вступления в силу Закона о регистрации вещных правах на помещение, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такое помещение не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость;

10) сведения об ограничениях права на помещение, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

37. При описании местоположения помещения указывается описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или

сооружения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом помещения, техническим планом здания, сооружения.

3.6. Записи о предприятии как имущественном комплексе

38. В записи кадастра недвижимости о предприятии как имущественном комплексе указываются следующие основные сведения:

1) вид объекта недвижимости (предприятие как имущественный комплекс);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (условный номер), если такой номер был присвоен в соответствии с правилами Закона о регистрации, дата присвоения такого номера, сведения об органе, который присвоил такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) описание местоположения предприятия как имущественного комплекса;

5) кадастровые номера объектов недвижимости, которые (имущественные права на которые) входят в состав предприятия как имущественного комплекса (если в составе предприятия отсутствуют объекты недвижимого имущества и права на объекты недвижимого имущества, указываются слова «Объекты недвижимого имущества отсутствуют»).

39. В записи кадастра недвижимости о предприятии как имущественном комплексе указываются следующие дополнительные сведения:

1) наименование предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

2) назначение предприятия как имущественного комплекса: основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия (если невозможно однозначно определить назначение, в том числе назначение не

указано в заявлении о государственной регистрации, правоустанавливающем документе, указываются слова: «Осуществление предпринимательской деятельности»);

3) стоимость предприятия на основании документов, удостоверяющих состав и стоимость предприятия (при отсутствии документов, удостоверяющих состав и стоимость предприятия, когда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, оформление и удостоверение таких документов не требуется, указываются сведения о стоимости предприятия согласно правоустанавливающим документам, при отсутствии – слова «Не определена»);

4) реквизиты документов, удостоверяющих состав предприятия и его стоимость, в том числе акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия (при наличии).

40. При описании местоположения предприятия как имущественного комплекса указывается адрес фактического места нахождения юридического лица или адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем), являющегося правообладателем (лицом, приобретающим) данное предприятие.

Если указанные лица зарегистрированы (проживают) на территории иностранного государства, указывается адрес фактического места нахождения иностранного юридического лица (его филиала) или адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания физического лица (в том числе, если физическое лицо является индивидуальным предпринимателем) – участника сделки (стороны договора), зарегистрированного (проживающего) на территории Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Если все указанные в настоящем пункте лица не имеют на территории Российской Федерации адреса постоянного места жительства или

преимущественного пребывания (проживают на территории иностранного государства), указываются слова «Российская Федерация».

3.7. Записи о едином недвижимом комплексе

41. В записи кадастра недвижимости о едином недвижимом комплексе указываются:

1) вид объекта недвижимости (единый недвижимый комплекс);

2) кадастровый номер и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (условный номер), если такой номер был присвоен в соответствии с правилами Закона о регистрации, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке;

5) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса;

6) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;

7) сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении единого недвижимого комплекса, в объеме, предусмотренном пунктом 24 Порядка;

42. В записи кадастра недвижимости о едином недвижимом комплексе указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

При отсутствии присвоенного единому недвижимому комплексу адреса указываются наименования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов (при наличии), в которых расположен единый недвижимый комплекс, в соответствии с Правилами присвоения адресов;

2) наименование единого недвижимого комплекса, при наличии такого наименования;

3) назначение единого недвижимого комплекса, при наличии такового, в том числе в случае, если единый недвижимый комплекс представляет собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных технологически или физически, включая сведения о содержании такой технологической связи;

4) сведения о кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса в объеме, предусмотренном пунктом 25 Порядка;

5) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если единый недвижимый комплекс (имущественное право на него) входит в состав предприятия как имущественного комплекса;

3.8. Сведения о частях объектов недвижимости

43. В записи кадастра недвижимости о земельном участке, здании, сооружении, помещении указываются следующие сведения о части объекта недвижимости:

1) учетный номер части объекта недвижимости;

2) дата внесения в ЕГРН сведений о части объекта недвижимости;

3) описание местоположения границы части объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных межевым планом, техническим планом;

4) наименование основной характеристики части объекта недвижимости и ее величина с указанием погрешности вычисления:

площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра – в отношении части земельного участка;

площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра – в отношении части здания, помещения или сооружения (если основной характеристикой сооружения является площадь или площадь застройки);

протяженность в метрах с округлением до 1 метра, объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра – в отношении части сооружения (если основной характеристикой сооружения является протяженность, объем соответственно);

5) содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости путем указания:

реестрового номера границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, если образование части объекта недвижимости связано с установлением таких зон или территорий;

номера регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости и дата его государственной регистрации, если ограничение подлежит государственной регистрации.

Снятие с учета части объекта недвижимости осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. При снятии с учета части объекта недвижимости соответствующим сведениям ЕГРН присваивается статус «погашенные».

44. Если в межевом плане содержатся сведения о частях земельных участков, образованных в связи с необходимостью обеспечения прохода или проезда к земельным участкам общего пользования, либо содержатся сведения об установлении ограничений (обременений) в связи с такой необходимостью на весь земельный участок, в том числе содержится согласие собственников указанных земельных участков на образование частей (установление ограничений пользования частями земельных участков) или установление ограничений пользования земельными участками, в записи о земельных участках, посредством которых обеспечивается проход или проезд, в сведения об образованных частях или установлении ограничений в использовании

земельных участков, о содержании ограничений в их использовании дополнительно указываются кадастровые номера земельных участков, для которых обеспечен проход или проезд.

В записи о земельных участках, для которых обеспечен проход или проезд, дополнительно указываются сведения о кадастровых номерах земельных участков, посредством которых обеспечивается проход или проезд.

45. Внесение в кадастр недвижимости сведений о части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, осуществляется одновременно с внесением в реестр границ сведений о соответствующей зоне или территории.

При отсутствии в документах, представленных для внесения в реестр границ, сведений о соответствующей зоне или территории, координат характерных точек границ части земельного участка, такие координаты определяются с использованием ФГИС ЕГРН.

Если земельный участок частично располагается в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, сведения о которой внесены в реестр границ, координаты характерных точек границ части земельного участка, расположенного в границах указанной зоны или территории, определяются с использованием ФГИС ЕГРН и вносятся в кадастр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета.

При изменении, исключении границ зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, исправлении ошибок в сведениях ЕГРН о такой зоне или территории, также вносятся изменения в сведения о части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, либо о снятии с учета такой части.

46. При прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) сведения о частях объекта недвижимости, актуальные на дату осуществления кадастрового учета, переносятся, если иное не установлено федеральным законом, в записи об объектах недвижимого имущества, образованных в результате такого преобразования, в тех же границах, за исключением случаев, установленных статьей 60 Закона.

47. При принятии решения о государственной регистрации прекращения ограничения, обременения земельного участка, здания, сооружения, помещения, в связи с установлением которого была образована и учтена часть такого объекта недвижимости, сведениям о соответствующей части объекта недвижимости присваивается статус «погашенные», если в отношении указанной части объекта недвижимости не зарегистрировано иное ограничение, обременение.

IV. Структура и правила внесения записей в реестр прав на недвижимость

4.1. Записи о вещных правах

48. В записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости указываются:

кадастровый номер объекта недвижимого имущества;

номер регистрации и дата государственной регистрации вещного права;

вид зарегистрированного вещного права на объект недвижимости;

форма собственности (частная; государственная федеральная; государственная субъекта Российской Федерации, далее – наименование субъекта Российской Федерации; муниципальная, далее – наименование муниципального образования);

сведения о лице, за которым зарегистрировано вещное право на объект недвижимости (правообладателе объекта недвижимости);

сведения о документах-основаниях для государственной регистрации прав (далее также – документы-основания);

сведения о реквизитах, существенных и иных условиях сделки об отчуждении, в том числе сведения о цене возмездной сделки, если право возникает на основании сделки об отчуждении;

дополнительные сведения о:

– возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее;

– наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права;

– невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя;

– признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным;

– поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;

– проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;

– размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении;

– размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании, с учетом пункта 157 настоящего Порядка;

– осуществлении государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления;

– решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

– иные сведения, в случаях предусмотренных федеральным законом.

49. В отношении вида зарегистрированного вещного права – права собственности, права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, права ограниченного пользования чужим земельным участком, иным объектом недвижимого имущества (сервитут) – указываются слова: «собственность», «пожизненное наследуемое владение», «постоянное (бессрочное) пользование», «хозяйственное ведение», «оперативное управление», «сервитут» соответственно.

Если объект принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой или общей совместной собственности, соответственно указываются слова: «общая долевая собственность» или «общая совместная собственность».

Если объект находится в общей долевой собственности, в записи о вещном праве в виде правильной простой дроби указывается размер доли в праве. При государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[6], допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

50. При описании правообладателя указываются:

в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, – фамилия, имя и отчество (последнее – наличии), дата и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), а также наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

в отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, – фамилия, имя и отчество (последнее – наличии), дата и место

[6] Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 10, ст. 758; № 30, ст. 3098; 2007, № 7, ст. 832; 2008, № 20, ст. 2251; № 49, ст. 5748; 2009, № 1, ст. 5; № 19, ст. 2283; 2011, № 1, ст. 32, 47; 2012, № 26, ст. 3446, № 27, ст. 3587; 2013, № 23, ст. 2866; № 49, ст. 6328; № 52, ст. 7011; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; № 29, ст. 4371.

рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы иностранного гражданина должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык. Верность перевода должна быть нотариально удостоверена;

в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, – фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), дата и место рождения, слова «лицо без гражданства», наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы постоянно проживающего (преимущественно пребывающего) в иностранном государстве лица без гражданства должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык. Верность перевода должна быть нотариально удостоверена;

в отношении российского юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории Российской Федерации, органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления – полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

в отношении иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории иностранного государства, – полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, наименование регистрирующего органа, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации), при наличии также идентификационный номер налогоплательщика. При этом документы иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории иностранного государства, должны быть

представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык. Верность перевода должна быть нотариально удостоверена;

в отношении Российской Федерации – слова «Российская Федерация»;

в отношении субъекта Российской Федерации – полное наименование субъекта Российской Федерации;

в отношении муниципального образования – полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

в отношении Союзного государства – слова «Союзное государство»;

в отношении иностранного государства – полное наименование иностранного государства.

В отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в сведениях о правообладателях также указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними органом регистрации прав осуществляется связь, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

51. В отношении документов-оснований указываются:

основные сведения, позволяющие идентифицировать документ: наименование документа, его серия и номер (при наличии), дата выдачи (подписания), наименование органа (организации), выдавшего (выдавшей) документ;

если документ нотариально удостоверен, также указываются дата нотариального удостоверения, фамилия и инициалы нотариуса, номер в реестре регистрации нотариальных действий;

если решение о государственной регистрации принято на основании зарегистрированной сделки, дополнительно указываются дата и номер государственной регистрации сделки.

При наличии заключенного участниками общей долевой собственности соглашения, которым установлен порядок определения и изменения долей в

праве общей собственности, сведения о нем (наименование, реквизиты) также отражаются в каждой записи о праве.

52. Если право возникает на основании сделки об отчуждении, в записи о праве указываются сведения о существенных условиях сделки об отчуждении, в том числе о цене возмездной сделки.

Сведения о цене сделки вносятся с учетом следующего:

1) при отчуждении (приобретении) одного объекта, когда приобретателем по договору является одно лицо либо объект недвижимости приобретается в общую совместную собственность, в запись о праве вносятся: слова «цена объекта по договору» и сведения о цене, указанной в договоре;

2) при отчуждении (приобретении) нескольких объектов, когда приобретателем по договору является одно лицо либо объекты недвижимости приобретаются в общую совместную собственность:

если в договоре цена определена за каждый объект недвижимости, в запись о праве на соответствующий объект недвижимости вносятся: слова «цена объекта по договору» и сведения о цене соответствующего объекта, указанной в договоре;

если в договоре цена каждого объекта не определена, запись о праве на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова «цена объектов по договору», сведения о цене сделки согласно договору, после чего указывается количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные) номера. При этом в записях о праве на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и кадастровый (условный) номер такого объекта;

3) при отчуждении (приобретении) одного объекта, когда приобретателями по договору являются несколько лиц, приобретающих объект недвижимости в общую долевую собственность:

если в договоре цена объекта для каждого из приобретающих его лиц не определена, в одну из записей о праве вносятся: слова «цена объекта по договору», сведения о цене сделки согласно договору, после чего указывается количество приобретающих объект недвижимости лиц. При этом в остальные записи о праве вносятся: слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве», далее указывается номер регистрации, указанный в записи о праве, в которую внесены сведения о цене сделки;

если в договоре определена цена объекта для каждого из приобретающих его лиц, в каждую запись о праве вносятся: слова «цена объекта по договору» и соответствующие сведения о цене;

4) при отчуждении (приобретении) нескольких объектов, когда приобретателями по договору являются несколько лиц, приобретающих данные объекты недвижимости в общую долевую собственность:

если в договоре определена цена каждого объекта для каждого из приобретающих его лиц, в каждую запись о праве на каждый объект недвижимости вносятся: слова «цена объекта по договору» и соответствующие сведения о цене;

если в договоре определена цена каждого объекта, но не определена цена объектов для каждого из приобретающих их лиц, в одну из записей о праве вносятся: слова «цена объекта по договору», сведения о цене соответствующего объекта согласно договору, после чего указывается количество приобретающих объект недвижимости лиц. При этом в остальные записи о праве вносятся: слова «сведения о цене сделки внесены в запись», далее указывается номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки;

если в договоре цена каждого объекта не определена, но определена цена всех объектов для каждого из приобретающих их лиц, в каждую запись о праве на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова «цена объектов по договору», сведения о цене сделки согласно договору для соответствующего лица, после чего указывается количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные)

номера. При этом в записи о праве на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи о праве, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и кадастровый (условный) номер такого объекта;

если в договоре цена каждого объекта, равно как и цена для каждого из приобретающих их лиц не определена, в одну из записей о праве на любой из объектов недвижимости, отчуждаемых по сделке, вносятся: слова «цена объектов по договору», сведения о цене, указанной в договоре, сделки согласно договору, после чего указываются количество приобретающих объекты недвижимости лиц и количество всех отчуждаемых на основании сделки объектов недвижимости и их кадастровые (условные) номера. При этом в записи о праве на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в запись о праве» и номер регистрации, указанный в записи о праве, в которую внесены сведения о цене сделки, далее указываются слова «на объект» и кадастровый (условный) номер такого объекта;

Для сделки, совершенной под условием, также указываются условия, в результате выполнения которых может возникнуть или прекратиться право, подлежащее государственной регистрации.

53. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о вещном праве со статусом «актуальная» посредством указания слов «Принято заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права», сведений о заявителе (предшествующем правообладателе), а также даты и времени с точностью до секунды внесения указанной отметки.

При погашении сведений о наличии возражения в отношении зарегистрированного права в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка,

вносятся слова «Погашены на основании», далее – в зависимости от оснований погашения сведений:

либо слова «заявления предшествующего правообладателя», сведения о заявителе, дата и время приема заявления;

либо слова «на основании решения государственного регистратора прав», дата принятия такого решения;

либо сведения о вступившем в законную силу судебном акте о погашении таких сведений.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода вещного права к новому правообладателю сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права остаются актуальными, соответствующие сведения о таких возражениях переносятся в новую запись о вещном праве.

54. Сведения о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о вещном праве.

При поступлении в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН записи о наличии права требования в отношении зарегистрированного права, определения суда о принятии к производству искового заявления, свидетельствующего о заявленном в судебном порядке конкретным лицом праве требования на объект недвижимого имущества, в соответствующих сведениях указываются: слова «Заявлено право требования», наименование суда, реквизиты поступившего документа, дата и время приема судебного акта, а также дата и время с точностью до секунды внесения указанной отметки.

Сведения о решениях (определениях, постановлениях) суда, свидетельствующих о нахождении в производстве суда дела по заявленному конкретным лицом праву требования на объект недвижимого имущества, которыми органу регистрации прав запрещено совершать регистрационные действия в отношении данного объекта недвижимого имущества, на объект недвижимости наложен арест, правообладателю запрещено совершать сделки с

объектом недвижимости, распоряжаться им иным образом, что препятствует осуществлению государственной регистрации, вносятся как запись об ограничении права.

55. Сведения о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о вещном праве посредством указания в ней: слов «Принято заявление о невозможности регистрации без личного участия», сведений о правообладателе (его законном представителе), а также даты и времени с точностью до секунды внесения указанной отметки.

При погашении сведений о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, указываются слова «Погашены на основании», далее – в зависимости от оснований погашения сведений:

либо слова «заявления», сведения о правообладателе (его законном представителе);

либо слова «на основании решения государственного регистратора прав», дата принятия такого решения;

либо наименование суда, реквизиты вступившего в законную силу решения суда о погашении такой записи.

56. Сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о вещном праве посредством указания в ней: слов «Ограничен в дееспособности» или «Признан недееспособным», наименования суда, реквизитов вступившего в законную силу решения суда. Аналогичные сведения далее вносятся в запись о вещном праве при осуществлении государственной регистрации вещных прав указанного гражданина на другие объекты недвижимости (до поступления документа,

свидетельствующего о признании указанного физического лица в установленном порядке дееспособным).

При погашении сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным в связи с поступлением копии вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин, ранее ограниченный в дееспособности или признанный недееспособным, был признан дееспособным, в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся: слова «Признан дееспособным», наименование суда, реквизиты вступившего в законную силу решения суда, дата поступления вступившего в законную силу решения суда.

57. Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о праве гражданина, членами семьи которого являются указанные лица, посредством указания в ней: слов «Проживающий... (указываются фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) члена семьи) находится под опекой» или «Проживающий... (указываются фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) члена семьи) находится под попечительством», или «Проживающий ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) остался без родительского попечения», наименование органа опеки и попечительства, реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения (наименование, дата, номер).

При погашении указанных в настоящем пункте сведений в связи с поступлением информации о прекращении обстоятельств, в связи с которыми в реестр прав на недвижимость были внесены сведения о проживающем в жилом помещении члене семьи собственника данного жилого помещения, находящегося под опекой или попечительством, в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся:

или слова «В отношении... (указываются фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) члена семьи) опека прекращена», наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения; или слова «В отношении ... (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) члена семьи) попечительство прекращено», наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения.

При погашении указанных в настоящем пункте сведений в связи с поступлением информации о прекращении обстоятельств, в связи с которыми в реестр прав на недвижимость были внесены сведения о несовершеннолетнем члене семьи собственника данного жилого помещения, оставшегося без родительского попечения, либо при отсутствии такой информации, но в связи с достижением указанным несовершеннолетним членом семьи собственника данного жилого помещения восемнадцати лет в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся:

или слова «Сведения об оставшемся без родительского попечения... (указываются фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) погашена»; наименование органа опеки и попечительства; реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения;

или слова «Сведения об оставшемся без родительского попечения ..., (указываются фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц и год рождения несовершеннолетнего члена семьи) погашена в связи с достижением им 18 лет».

58. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, вносятся соответственно в запись о подлежащей регистрации такой сделке или о

возникающих на ее основании праве, ограничении права (если такая сделка не подлежит государственной регистрации) посредством указания в ней: слов «Сделка совершена…(указывается лицо(а), совершившее(ие) сделку) без необходимого в силу… (указывается норма и реквизиты федерального закона, которым предусмотрено получение согласия на совершение сделки) согласия… (указывается: третье лицо, орган юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления (в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество последнее – (при наличии), юридического лица, государственного органа, органа местного самоуправления – их наименование) без необходимого в силу закона согласия которых совершена сделка)».

59. Сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, в запись о праве (в случае если в результате изъятия прекращаются вещные права) на основании поступившего решения уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение, с указанием реквизитов такого решения.

При погашении сведений о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в связи с истечением трех лет со дня принятия такого решения в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся слова «Погашена на основании решения государственного регистратора прав».

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода права к новому правообладателю сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд остаются актуальными, соответствующие сведения о таком решении переносятся в новую запись о праве.

4.2. Записи об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости

60. В записи реестра прав на недвижимость об ограничении прав и обременении объекта недвижимости указываются:

кадастровый номер объекта недвижимого имущества;

номер регистрации и дата государственной регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости;

вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости;

сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости, и лицах, права которых ограничиваются и обременяются объекты недвижимости, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 50 Порядка;

сведения о документах-основаниях в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Порядка;

дополнительные сведения:

- сведения о наличии судебного спора;

- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- иные сведения в случаях, предусмотренных Порядком.

61. В записи об ограничении (обременении) указывается вид зарегистрированного ограничения права и обременения недвижимого имущества – аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут, доверительное управление, наем жилого помещения, установленные уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации арест и иные запрещения совершать определенные действия с недвижимым имуществом, запрещение органу регистрации прав осуществлять учетные и (или) регистрационные действия с объектом недвижимости, залог, избранный в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-

процессуальным законодательством Российской Федерации, иные ограничения права и обременения недвижимого имущества, если такие ограничения права и обременения недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, а именно, слова: «аренда», «безвозмездное пользование», «ипотека», «сервитут», «доверительное управление», «наем жилого помещения», «арест», «запрещение регистрации», «залог в качестве меры пресечения», «прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости» соответственно.

В записи об ограничении (обременении) относительно указанных в настоящем пункте ареста и иного запрещения совершать определенные действия с недвижимым имуществом, установленных уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации, запрещения органу регистрации прав осуществлять учетные и (или) регистрационные действия с объектом недвижимости, иного ограничения права и обременения недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации, также указывается содержание такого ограничения права и обременения недвижимого имущества.

62. В записи об ограничении (обременении) в отношении лиц, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости, указываются сведения в объеме, предусмотренном пунктом 50 Порядка. Если такое лицо не определено, то пишутся слова «Не определено».

63. При прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) записи об ограничении (обременении) со статусом «актуальная» переносятся, если иное не установлено федеральным законом, в записи об ограничении (обременении) на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования. В таких перенесенных записях об ограничении (обременении):

проставляется дата внесения этих записей;

указывается номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости на ранее существовавший объект и дата его государственной регистрации.

64. Сведения о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносятся в запись об ограничении права, обременении объекта недвижимости, если представленные документы свидетельствуют об оспаривании прав, не относящихся к вещным правам, (например, аренды), зарегистрированного договора, на основании которого возникли ограничения прав и обременения объекта недвижимости(например, договора об ипотеке).

65. Сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд вносятся в запись об ограничениях (обременениях) (в случае если в результате изъятия прекращаются права аренды или безвозмездного срочного пользования) на основании поступившего решения уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение, с указанием реквизитов такого решения.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода ограничения права в пользу нового лица сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд остаются актуальными, соответствующие сведения о таком решении переносятся в новую запись об ограничениях.

4.3. Записи о сделках с объектами недвижимости, на основании которых возникают ограничения прав и обременения объектов недвижимости

66. В записи реестра прав на недвижимость о сделке указываются:

кадастровый номер объекта недвижимого имущества;

номер регистрации и дата государственной регистрации сделки;

предмет сделки;

сведения о лицах, участвующих в сделке, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 50 Порядка;

сведения о существенных и иных условиях сделки;

сведения о документах-основаниях в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Порядка;

дополнительные сведения в случаях, предусмотренных Порядком.

67. В сведениях о лицах, участвующих в сделке, совершаемой законными представителями несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), а также законными представителями физических лиц, признанных вступившим в законную силу решением суда недееспособными, указываются:

сведения о несовершеннолетнем или лице, признанном решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 50 Порядка;

слова «, от имени которого действует»;

сведения о совершившем(их) сделку законном(ых) представителе(ях) несовершеннолетнего или лица, признанного решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных пунктом 50 Порядка.

В случаях если управление недвижимым имуществом подопечного осуществляется на основании договора о доверительном управлении таким имуществом, заключенного органом опеки и попечительства, в сведениях о лице, совершившем сделку, указываются предусмотренные настоящим пунктом сведения об управляющем, определенном органом опеки и попечительства и действующем на основании договора о доверительном управлении имуществом.

68. В записи о сделке при описании предмета сделки указывается кадастровый номер объекта недвижимого имущества, с которым совершается сделка, если иное не установлено Порядком.

Если предметом сделки являются несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание,

сооружение), то запись о сделке вносится в раздел ЕГРН, открытый на один из объектов недвижимости, являющийся предметом сделки, а при описании предмета сделки указываются кадастровые номера всех объектов недвижимости.

69. В записи о сделке в отношении существенных и иных условий сделки указываются условия сделки, не отраженные в иных сведениях записи о сделке реестра прав на недвижимость.

70. Для сделки, совершенной под условием, также указываются условия, в результате выполнения которых может возникнуть или прекратиться право, подлежащее государственной регистрации.

71. Для сделки, совершенной в пользу третьего лица, указываются слова: «Исполнение производится в пользу третьего лица». Если сделка совершена в пользу третьего лица, которое поименовано в сделке, в записи о сделке дополнительно указываются сведения об этом лице, указанные в такой сделке.

V. Структура и правила внесения записей в реестр границ

72. Реестр границ состоит из записей, содержащих сведения о каждом объекте реестра границ.

ФГИС ЕГРН обеспечивает взаимосвязь реестра границ и кадастра недвижимости.

73. Каждая запись об объекте реестра границ идентифицируется реестровым номером границы, если иное не установлено Порядком.

Если законодательством Российской Федерации допускается описание местоположения границы в виде отдельных ее участков, при внесении в реестр границ сведений каждому такому участку присваивается учетный номер, который состоит из реестрового номера с указанием в скобках арабскими цифрами порядкового номера соответствующего участка (без пробела между реестровым номером границы и обозначением участка).

74. Записям и сведениям реестра границ присваиваются статусы в соответствии с настоящим пунктом.

Статус «актуальная» присваивается записи, содержащей актуальные сведения об объектах реестра границ на любой текущий момент времени, при внесении таких сведений в реестр границ.

Статус «архивная» присваивается неактуальным на любой текущий момент времени записям об объектах реестра границ при принятии решения об исключении сведений об объектах реестра границ.

В записи реестра границ со статусом «актуальная»:

статус «актуальные» присваивается актуальным сведениям об объектах реестра границ на любой текущий момент времени;

статус «погашенные» присваивается неактуальным на любой текущий момент времени сведениям об объектах реестра границ.

В записи реестра границ со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

75. При изменении сведений в записях реестра границ в данных об изменениях указываются:

реестровый номер границы объекта реестра границ, в запись о котором вносятся изменения;

сведения о произведенных изменениях;

сведения о документах, послуживших основанием для внесения изменений.

При исключении объекта реестра границ из ЕГРН в данных о прекращении указываются:

реестровый номер границы объекта реестра границ;

сведения о документах-основаниях для исключения сведений об объектах реестра границ.

При присвоении записям и сведениям реестра границ статусов «погашенные» или «архивные» такие записи, сведения не исключаются из

реестра границ и доступны для работы с ними, в том числе для выдачи в установленном порядке сведений, содержащихся в таких записях ЕГРН.

При внесении в реестр границ изменений предыдущие сведения, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в реестре границ со статусом «погашенные», если иное не предусмотрено Порядком.

76. Реестр границ состоит из записей о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах административно-территориального деления, о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, об утвержденном проекте межевания территории, о береговых линиях (границах водных объектов).

77. Запись о Государственной границе Российской Федерации (участке государственной границы Российской Федерации) в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации:

текстовое описание прохождения линии Государственной границы Российской Федерации;

список координат характерных точек участка Государственной границы Российской Федерации в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

полное наименование сопредельного иностранного государства;

4) реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;

5) реквизиты документов об изменении, уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, которые произведены при проверке прохождения Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации;

6) дата внесения, изменения либо исключения сведений о Государственной границе Российской Федерации.

Если описание местоположения Государственной границы Российской Федерации представлено в виде участка Государственной границы Российской Федерации, расположенного в определенной зоне картографической проекции в связи с учетом таких зон, каждый такой участок границы, расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером. Учетный номер участка Государственной границы Российской Федерации, расположенного в определенной зоне картографической проекции, включает в себя реестровый номер границы и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер такого участка границы.

78. Запись о границах между субъектами Российской Федерации в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации:

текстовое описание местоположения границы между субъектами Российской Федерации;

список координат характерных точек границы между субъектами Российской Федерации в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы между субъектами Российской Федерации долговременными межевыми знаками;

4) информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

полное наименование смежных субъектов Российской Федерации;

5) реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;

6) дата внесения, изменения либо исключения сведений о границах между субъектами Российской Федерации.

Если описание местоположения границы между субъектами Российской Федерации представлено с учетом зон картографической проекции, каждый такой участок границы между субъектами Российской Федерации, расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером. Учетный номер участка границы между субъектами Российской Федерации включает в себя реестровый номер границы между субъектами Российской Федерации и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер участка границы.

79. Запись о границах муниципальных образований в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) описание местоположения границ муниципальных образований:

текстовое описание местоположения границы муниципального образования;

список координат характерных точек границы муниципального образования в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы муниципального образования долговременными межевыми знаками;

4) информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

5) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;

6) дата внесения, изменения либо исключения сведений о границах муниципальных образований.

Если описание местоположения границы муниципального образования представлено с учетом зон картографической проекции, каждый участок границы муниципального образования, расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером. Учетный номер участка границы муниципального образования включает в себя реестровый номер границы муниципального образования и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер участка границы.

80. Запись о границе населенного пункта в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) описание местоположения границы населенного пункта:

текстовое описание местоположения границы населенного пункта;

список координат характерных точек границы населенного пункта в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

описание межевых знаков в случае закрепления характерных точек границы населенного пункта долговременным межевым знаком;

4) информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства:

инвентарный номер и дата передачи;

наименование органа (организации), осуществляющего хранение землеустроительной документации;

5) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов;

6) дата внесения, изменения либо исключения сведений о границах населенных пунктов.

Если описание местоположения границы населенного пункта представлено с учетом зон картографической проекции, каждый участок границы населенного пункта, расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером участка границы. Учетный номер участка границы населенного пункта включает в себя реестровый номер границы населенного пункта и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер участка границы.

81. Запись о береговой линии (границе водного объекта) в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) тип (в соответствии с частью 2 статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации[7]) и наименование (при наличии) поверхностного водного объекта;

4) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта) в виде списка координат характерных точек береговой линии (границы водного объекта) в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

---

[7] Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 23, ст. 2381; № 50, 5279; 2007, № 26, 3075; 2008, № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3616, 3735; 2009, № 52, ст. 6441; 2011, № 1, ст. 32; № 29, ст. 4281; № 30, ст. 4590, 4594, 4596, 4605; № 48, ст. 6732; № 50, ст. 7343, 7359; № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; 2013, № 19, ст. 2314; № 27, ст. 3440; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961 ;2014, № 26, ст. 3387; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 12, 52, № 29, ст. 4347, 4350, 4359, 4370; № 48, ст. 6723.

5) реквизиты правовых актов об установлении или изменении береговой линии (границы водного объекта);

6) дата внесения, изменения либо исключения сведений о береговых линиях (границах водных объектов).

Если описание местоположения береговой линии (границы водного объекта) представлено с учетом зон картографической проекции, каждый участок береговой линии (границы водного объекта), расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером участка береговой линии (границы водного объекта). Учетный номер участка береговой линии (границы водного объекта) включает в себя реестровый номер границы береговой линии и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер участка береговой линии (границы водного объекта).

82. Запись о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, об игорной зоне, о лесничестве, лесопарке, об особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьих угодьях в реестре границ имеет следующую структуру:

1) реестровый номер границы и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) индивидуальное обозначение такой зоны или территории (вид, тип, номер, индекс);

4) описание местоположения границ такой зоны или территории:

список координат характерных точек границы зоны или территории в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием метода и погрешности определения координат;

текстовое и графическое описание местоположения зоны с особыми условиями использования территории;

5) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями

использования территорий, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия);

6) виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в определенной территориальной зоне;

7) перечень кадастровых номеров земельных участков, входящих в такую зону или территорию;

8) информация о включении карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации):

инвентарный номер и дата передачи в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

наименование органа (организации), осуществляющего (осуществляющей) хранение землеустроительной документации;

9) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

10) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений;

11) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;

12) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;

13) дата внесения, изменения либо исключения сведений о таких зонах и территориях.

Если описание местоположения границы зоны или территории представлено с учетом зон картографической проекции каждый участок границы зоны или территории, расположенный в определенной зоне картографической проекции, идентифицируется учетным номером. Учетный номер участка границы зоны или территории включает в себя реестровый номер границы и через разделитель в виде знака «/» порядковый номер участка границы зоны или территории.

83. Запись об утвержденном проекте межевания территории в реестре границ имеет следующую структуру:

1) учетный номер и дата его присвоения;

2) ранее присвоенный учетный номер;

3) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения, наименование органа, принявшего решение);

4) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в виде списка координат характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, с указанием:

условных номеров образуемых земельных участков;

площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации[8];

---

[8] Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880, 4291; № 29, ст. 4281; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594; № 30, ст. 4605; № 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26,

5) дата внесения, изменения либо исключения сведений о проекте межевания территории.

84. Учетный номер проекта межевания территории состоит из учетного номера кадастрового округа, учетного номера кадастрового района, учетного номера кадастрового квартала и порядкового номера проекта межевания территории в перечне проектов межевания территории кадастрового квартала, разделенных точкой.

85. При внесении в реестр границ записей о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, игорных зонах, лесничествах, лесопарках, в запись кадастра недвижимости об объекте недвижимости, который располагается в соответствующей зоне или территории, вносятся сведения о реестровом номере границы такой зоны или территории, обеспечивающем в том числе взаимосвязь записей реестра границ и кадастра недвижимости.

VI. Особенности внесения в реестры ЕГРН записей при совершении отдельных учетно-регистрационных действий

6.1. Особенности внесения в кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости при преобразовании объектов недвижимости, а также при изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

86. При внесении в кадастр недвижимости записей о земельном участке, образуемом из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, при отсутствии в установленных Законом случаях заявления о государственной регистрации прав на такой

ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 30, ст. 4218, 4220, 4225; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 38, 52, 72, 86, № 17, ст. 2477, № 27, ст. 3967, № 29, ст. 4339, 4342, 4350; 4378, 4389; № 48, ст. 6705.

земельный участок, срок снятия с кадастрового учета (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка) не указывается в записи об образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ:

земельных участках, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования;

земельных участках, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

87. При внесении записей в кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость о земельных участках, образованных из земельных участков, одновременно вносятся данные:

об изменении преобразуемых (исходных) земельных участков, если такие земельные участки в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации являются измененными земельными участками;

о снятии с учета исходного земельного участка (исходных земельных участков) и прекращении прав (ограничении прав) на такие участки.

88. В записях кадастра недвижимости о земельных участках, образованных на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, дополнительно указываются:

слова «Земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд»;

реквизиты решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

реквизиты проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если в соответствии с

требованиями Земельного кодекса Российской Федерации[9] образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними, а также учетный номер проекта межевания территории, если сведения о таком проекте внесены в реестр границ;

контрольный срок (три года со дня осуществления государственного кадастрового учета) снятия с кадастрового учета образуемых на основании такого решения земельных участков;

сведения о лице, на основании заявления которого осуществлен государственный кадастровый учет таких земельных участков.

89. При внесении записей в реестр прав на недвижимость в отношении земельных участков, образованных на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе земельных участков, права на которые возникают на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд или решения суда о таком изъятии, записям кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость об исходных земельных участках в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд присваивается статус «архивные».

6.2. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей собственности

90. При регистрации права на недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности, все сособственники указываются в одной записи о вещном праве.

---

[9] Собрание законодательства Российской Федерации,, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27, ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 1, ст. 15, 17; № 10, ст. 763; № 30, ст. 3122, 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2880, 2881; № 31, ст. 3453; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279, 5282, 5498; 2007, № 1, ст. 23; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3440, 3477; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225, 4235; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 38, 40, 52; № 10, ст. 1418; № 17, ст. 2477, № 27, ст. 3997, № 29, ст. 4339, 4359, 4350, 4378, № 41 ст. 5631; № 48, ст. 6723.

При регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, право каждого сособственника регистрируется в виде отдельной записи о вещном праве каждого из участников общей долевой собственности.

91. При отчуждении доли в праве общей долевой собственности и государственной регистрации перехода доли в праве общей долевой собственности запись о государственной регистрации права лица, приобретающего долю в праве (например, покупателя), вносится в новую запись о праве, а предыдущая запись о праве лица на отчуждаемую долю в праве общей долевой собственности, произведшего отчуждение доли в праве (например, продавца), погашается (ей присваивается статус «погашенная»). При этом записи о государственной регистрации права общей долевой собственности иных участников общей долевой собственности (принадлежащих им долей в праве) остаются неизменными (сохраняется статус «актуальная»).

92. При регистрации долей в праве общей долевой собственности на один и тот же объект недвижимости в различное время и по различным основаниям за одним и тем же лицом, когда это лицо в результате приобретения указанных долей в праве становится единоличным собственником такого объекта, при наличии заявления о регистрации права собственности на объект недвижимости, представленного вместе с документами, на основании которых им была приобретена оставшаяся доля в праве:

ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данного лица погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новой записи о праве указывается слово «собственность»;

сведения о доле в праве новой записи о праве не заполняются;

в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее были зарегистрированы доли в праве общей долевой собственности этого лица, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации долей в праве, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена оставшаяся доля в праве.

При регистрации долей в праве общей долевой собственности на один и тот же объект недвижимости в различное время и по различным основаниям за одними и теми же лицами, в случаях, когда эти лица в результате приобретения указанных долей в праве становятся собственниками такого объекта, при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, представленного вместе с документами, на основании которых ими была приобретена оставшаяся доля в праве:

ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности данных лиц погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новых записях о праве указываются слова «общая долевая собственность» (или в новой записи о праве указываются слова «общая совместная собственность», когда такими лицами являются участники общей совместной собственности (например, супруги);

в новых записях о праве указываются доли в праве каждого из названных лиц на объект недвижимости (если указанными лицами являются участники общей совместной собственности, сведения о доле в праве новой записи о праве не заполняются);

в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее были зарегистрированы доли в праве общей долевой собственности этих лиц, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации долей в праве, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена оставшаяся доля в праве.

В случае изменения режима общей совместной собственности (на общую долевую собственность, собственность одного лица (например, одного из супругов) либо перераспределения долей в праве общей долевой собственности:

ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей совместной собственности или общей долевой собственности погашаются (им присваивается статус «погашенная»);

в отношении вида права в новой записи о праве указываются соответственно слова «общая долевая собственность» или «собственность»;

в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее было зарегистрировано право общей совместной собственности или доли в праве общей долевой собственности соответствующего лица, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого изменен режим общей совместной собственности или перераспределены доли в праве общей долевой собственности.

6.3. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации аренды

93. При государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации договора аренды;

запись об ограничении права и обременении объекта недвижимости (далее – запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации аренды).

94. Если предметом договора аренды являются несколько объектов недвижимости, в записи о сделке при описании предмета сделки указываются кадастровые номера всех таких объектов недвижимости.

Если предметом договора аренды является несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом), то запись о сделке вносится в раздел ЕГРН, открытый на один из объектов недвижимости, а записи об ограничении (обременении) объекта недвижимости – в раздел ЕГРН, открытый на каждый объект недвижимости.

95. В записи об ограничении (обременении) указываются:

вид ограничения: слово «аренда»;

предмет аренды: данные об арендуемом объекте недвижимости или его части с указанием учетного номера такой части; если объект недвижимости арендуется целиком, то указываются слова «Весь объект»;

срок: даты начала и окончания аренды или дата начала аренды и ее продолжительность; в случае если срок аренды не определен, вместо продолжительности аренды пишутся слова «Срок не определен» (если в соответствии с законодательством Российской Федерации соответствующий договор аренды или договор аренды соответствующего вида объекта недвижимости, заключенный на неопределенный срок, подлежит обязательной государственной регистрации).

Сведения о размере арендной платы (цене сделки) вносятся в запись о сделке – государственной регистрации договора аренды.

96. Государственная регистрация договора аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора аренды, представленного в форме бумажного документа, либо на договоре аренды, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «договора аренды».

97. При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения;

в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, изменения в существующие запись о сделке – государственной регистрации договора аренды, запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой, в случае если условия соглашения об изменении договора аренды приводят к изменению существующих записей о сделке и об ограничении (обременении).

Запись о сделке – государственной регистрации договора аренды не погашается.

98. При изменении договора аренды на основании решения суда в реестр прав на недвижимость вносятся изменения соответственно в запись о сделке – государственной регистрации договора аренды, запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой, к которым эти изменения относятся.

99. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения записей о сделке и об ограничении (обременении) в порядке, установленном пунктом 16 Порядка.

Если основанием для расторжения договора аренды является соглашение сторон такого договора, то в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации соглашения.

100. В целях государственной регистрации уступки прав по договору аренды в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации сделки об уступке прав по договору аренды;

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой в пользу лица, которому были переданы права по договору аренды.

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений об арендаторе, вносятся сведения, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный арендатор (то есть лицо, уступившее свои права по договору аренды). В новую запись об ограничении (обременении) вносятся сведения о новом арендаторе в соответствии с пунктом 50 Порядка, а в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих сведений – реквизиты сделки об уступке прав по договору аренды, номер и дата ее регистрации.

Государственная регистрация уступки прав по договору аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора об уступке прав, представленного в форме бумажного документа, на договоре об уступке прав, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «уступка прав (аренда)».

6.4. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки

101. При государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ипотеки.

Если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой

дом), то в реестр прав на недвижимость вносятся отдельные записи об ограничении (обременении) для каждого объекта недвижимости.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации договора об ипотеке.

Если предметом подлежащего государственной регистрации договора об ипотеке являются несколько объектов недвижимости, запись о сделке вносится в раздел ЕГРН, открытый на один из объектов недвижимости, являющихся предметом договора об ипотеке, а при описании предмета сделки в такой записи указываются кадастровые номера всех объектов недвижимости.

102. В записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

вид ограничения: слово «ипотека»;

предмет ипотеки: данные о заложенном объекте недвижимости (либо сведения об имущественном праве, являющемся предметом ипотеки);

срок: дата возникновения ипотеки в соответствии с договором об ипотеке и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом. При внесении записи об ипотеке земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, указываются дата государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве и предусмотренный этим договором срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

сумма: сумма обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях определения этой суммы. При внесении записи об ипотеке земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, осуществляемого при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником

долевого строительства, вносятся слова «определяется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[10].

Если договором об ипотеке предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано во всех записях об ограничении (обременении), внесенных в реестр прав на недвижимость на основании такого договора. В этих целях в данных записях указываются слова «выдана закладная» и дата выдачи органом регистрации прав закладной первоначальному залогодержателю.

В запись об ограничении (обременении) также вносятся сведения об:

оценке предмета ипотеки;

особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в случае если договор об ипотеке, договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат такое условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены.

103. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в записи об ограничении (обременении) указывается:

что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы ипотечных сертификатов участия, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия;

---

[10] Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 2006, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362.

индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

В этих целях в записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются слова «владельцы ипотечных сертификатов участия... (далее – индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия».

При государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в записи об ограничении (обременении) указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев).

В этих целях в записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются слова «владельцы инвестиционных паев... (далее – название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев».

104. При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств по облигациям, в записи об ограничении (обременении) указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы облигаций соответствующего выпуска (без указания имен (наименований) владельцев облигаций).

В этих целях в записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются слова «владельцы облигаций выпуска... (далее –

государственные регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации)», а в отношении документов-оснований указывается зарегистрированное Банком России решение о выпуске облигаций, обеспеченных ипотекой.

105. На все подлинные экземпляры договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа, вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

место государственной регистрации ипотеки;

дату и номер регистрации ипотеки;

сведения о наименовании (виде) объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирована ипотека (если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости).

Указанные надписи заверяются подписью государственного регистратора прав и скрепляются оттиском гербовой печати (усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав с указанием его фамилии и инициалов, если надпись была внесена на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа).

В целях удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки используется специальная регистрационная надпись на документах, которая совершается в соответствии с требованиями к заполнению специальной регистрационной надписи, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона. При этом в указанной надписи отражаются сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Федерального закона от 16

июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[11](далее – Закон об ипотеке).

106. Изменения и дополнения регистрационных записей об ипотеке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке осуществляются путем государственной регистрации ограничения права на недвижимость ипотекой, если условия соглашения влекут изменение таких записей.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, также формируется запись о сделке – государственной регистрации соглашения и вносятся изменения в существующую запись о сделке – государственной регистрации договора об ипотеке.

107. При проведении государственной регистрации перехода права на объект недвижимости, заложенный по договору об ипотеке, одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на заложенный объект недвижимости к приобретшему его лицу (лицам) формируется новая запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ипотеки.

При этом в данной записи указываются:

реквизиты договора об ипотеке, дата и номер его государственной регистрации (в случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), реквизиты соответствующего документа, на основании которого право на объект недвижимости, являющийся предметом ипотеки, перешло к новому правообладателю (договора купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство и так далее), дата и номер государственной регистрации перехода права.

Предыдущие записи об ограничении (обременении) погашаются.

---

[11] Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 50, ст. 5279; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; № 51, ст. 6683; 2014, № 26, ст. 3375, 3377; № 30, ст. 4218; 2015, № 1, ст. 29, 52; № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640.

108. При заключении залогодателем и залогодержателем соглашения о восстановлении или замене погибшего (уничтоженного) или поврежденного имущества в реестр прав на недвижимость в отношении объекта недвижимого имущества, представляемого в качестве замены объекта недвижимого имущества, являвшегося предметом ипотеки, или на восстановленный объект недвижимого имущества, вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ипотеки и указываются реквизиты договора об ипотеке и соглашения о восстановлении или замене погибшего (уничтоженного) или поврежденного имущества.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке, в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации соглашения о восстановлении или замене погибшего (уничтоженного) или поврежденного имущества.

Записи об ограничении (обременении), сделке с таким погибшим или поврежденным объектом недвижимого имущества, являвшимся предметом ипотеки, погашаются.

109. При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в записи об ограничении (обременении) указываются:

срок, на который устанавливается ипотека (например, при возникновении ипотеки на основании договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа указывается срок оплаты приобретенного объекта недвижимости, установленный договором купли-продажи, при возникновении ипотеки на основании договора ренты указывается, является ли рента постоянной или пожизненной, и так далее);

сведения о залогодателе данные покупателя, плательщика ренты и так далее) и залогодержателе (данные продавца, получателя ренты, кредитной организации и так далее) в соответствии с пунктом 50 Порядка;

документы-основания: реквизиты договора (купли-продажи, ренты и так далее), на основании которого возникла ипотека на основании закона. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека,

является зарегистрированная сделка, также указываются дата государственной регистрации и номер регистрации. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является сделка, совершенная в нотариальной форме, указываются сведения о ее нотариальном удостоверении.

110. Если один и тот же объект недвижимого имущества находится по различным основаниям в ипотеке, возникшей на основании закона, у нескольких залогодержателей, государственная регистрация ипотеки в каждом случае осуществляется отдельной записью об ограничении (обременении).

111. В целях удостоверения государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, на всех подлинных экземплярах документа-основания возникновения права собственности залогодателя на имущество, обремененное ипотекой, представленного в форме бумажного документа, либо на документе, выражающем содержание сделки, на основании которой возникла ипотека, представленном в форме электронного документа, совершается специальная регистрационная надпись на документе в соответствии с требованиями к заполнению специальной регистрационной надписи, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона.

При этом в указанной надписи отражаются сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Закона об ипотеке.

112. В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке в совершенную ранее запись об ограничении (обременении) вносятся следующие изменения:

слова «Заключен договор об ипотеке». Если договор об ипотеке содержит положения, на основании которых требуется внесение изменений в существующую запись об ограничении (обременении), в этой записи также отражаются такие изменения;

документы-основания: реквизиты договора об ипотеке.

113. В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке в реестр прав на недвижимость вносится новая запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации ипотеки в пользу лица, которому были переданы права по договору об ипотеке.

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный залогодержатель (то есть лицо, уступившее свои права по договору об ипотеке). В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя вносятся данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 50 Порядка, а в отношении документов-оснований дополнительно указываются основания внесения этих сведений – реквизиты сделки об уступке прав по договору об ипотеке, дата государственной регистрации и номер регистрации.

В случае если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке в реестр прав на недвижимость также вносится запись о сделке – государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке.

Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора об уступке прав, представленного в форме бумажного документа, на договоре об уступке прав, представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «уступка прав (ипотека)».

114. В целях государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству в реестр прав на недвижимость вносится новая запись об ограничении (обременении) в пользу

лица, которому были переданы права по обеспеченному ипотекой обязательству.

При этом в новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные содержащимся в записи об ограничении (обременении), в которой было указано лицо (залогодержатель), уступившее свои права на основании сделки об уступке права по обязательству, обеспеченному ипотекой. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 50 Порядка, а в отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Предыдущие записи об ограничении (обременении) погашаются.

115. После проведения государственной регистрации последующей ипотеки в записи о предшествующих ипотеках того же объекта недвижимого имущества, указываются слова «последующая ипотека» и регистрационные номера записей о последующей ипотеке данного объекта.

116. На подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке, в договоре об ипотеке, представленном в форме электронного документа, после проведения государственной регистрации последующей ипотеки делается отметка обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках этого же объекта недвижимости. В этих целях на всех подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на последующем договоре об ипотеке, представленном в форме электронного документа, совершается специальная регистрационная надпись о государственной регистрации предыдущей ипотеки (предыдущих ипотек). Указанная надпись должна содержать те же сведения, которые были внесены при государственной регистрации предшествующей ипотеки. При этом после слов «Произведена государственная регистрация» вместо слова «ипотека» указываются слова «предшествующая ипотека».

117. При прекращении ипотеки регистрационная запись об ипотеке погашается в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка.

118. В целях государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной;

изменения в запись об ограничении (обременении) (в записи об ограничении (обременении), если предметом ипотеки является не один объект недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом).

Произведенная государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной удостоверяется путем проставления на соглашении штампа регистрационной надписи на документах (специальной регистрационной надписи, если соглашение было представлено в виде электронного документа) в соответствии с требованиями к их заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона, в котором после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «соглашения об изменении содержания закладной».

119. Регистрация законного владельца закладной осуществляется посредством заполнения новой записи об ограничении (обременении) – государственной регистрации ипотеки в пользу нового залогодержателя. В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные сведениям записи об ограничении (обременении), в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий законный владелец закладной. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении залогодержателя указываются предусмотренные пунктом 50 Порядка данные лица, обратившегося с целью внесения регистрационной записи о нем в качестве законного владельца закладной. В отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты документа-основания внесения этих сведений.

Запись об ограничении (обременении) (записи об ограничениях (обременениях), если предметом ипотеки являлся не один объект недвижимого имущества), в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной, погашаются.

6.5. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации сервитутов

120. В случае обращения с заявлением о государственной регистрации сервитута собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута.

121. В случае обращения с заявлением о государственной регистрации сервитута лица, в пользу которого установлен сервитут, или и собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лица, в пользу которого установлен сервитут, в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о вещном праве – государственной регистрации сервитута как вещного права;

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута как ограничении права и обременении объекта недвижимости.

122. В случае установления публичного сервитута на земельный участок в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута.

123. При внесении записей об ограничении (обременении) указываются:

вид ограничения: слово «сервитут»;

предмет сервитута: объект (если сервитут относится к части объекта недвижимости, также указывается учетный номер такой части);

срок, который указывается посредством внесения даты начала и окончания сервитута или даты начала сервитута и его продолжительности либо слов «Срок не определен», когда срок сервитута не определен;

условия сервитута;

лицо (объект), в пользу которого установлен сервитут: данные о гражданине, юридическом лице в соответствии с пунктом 50 Порядка или объекте, для которого установлено право ограниченного пользования, либо слово «Публичный», когда сервитут является публичным.

124. При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в запись об ограничении (обременении) со статусом «актуальная» изменения не вносятся.

125. Государственная регистрация прекращения сервитута осуществляется посредством погашения записи об ограничении (обременении) в порядке, установленном пунктом 16 Порядка.

6.6. Особенности внесения в ЕГРН записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозяйного имущества

126. При принятии на учет объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного в реестр прав на недвижимость вносится запись, аналогичная по структуре записи о вещном праве (далее – запись о вещном праве), которая идентифицируется номером регистрации, присваиваемым в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 5 Закона, с добавлением к нему буквы «У».

127. При принятии на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, в записи о вещном праве указываются:

в отношении вида права – слова: «принят на учет как бесхозяйный объект недвижимого имущества»;

в отношении доли – слова: «не установлена»;

в отношении правообладателя – слова: «не установлен»;

в отношении документов-оснований – реквизиты заявления органа местного самоуправления, а если объект недвижимости расположен на территории городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя – реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения о принятии на учет объекта недвижимого имущества, на основании которых объект недвижимого

имущества принят на учет в качестве бесхозяйного, а также наименование данного органа.

128. При принятии на учет объекта недвижимого имущества (кроме земельного участка), от права собственности на который собственник (участники общей собственности, если объект находится в общей собственности) отказался, в записи о вещном праве указываются:

в отношении вида права – слова: «отказ от права собственности»;

в отношении доли – размеры долей всех участников общей долевой собственности, отказавшихся от права собственности на объект недвижимого имущества (если объект недвижимого имущества находится в общей долевой собственности);

в отношении правообладателя – сведения о собственнике (участниках общей собственности, если объект находится в общей собственности), в соответствии с пунктом 50 Порядка;

в отношении документов-оснований – реквизиты заявления органа местного самоуправления, а если объект недвижимости расположен на территории городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя – реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения, наименование данного органа, а также реквизиты заявления собственника, подтверждающего свой отказ от права собственности.

129. При государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, принятый на учет в качестве бесхозяйного, запись о вещном праве, содержащая сведения о принятии на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйного, погашается в порядке, установленном пунктом 16 Порядка, в качестве документов-оснований вносятся реквизиты документов, на основании которых осуществлена государственная регистрация права, дата и номер государственной регистрации права собственности, а также указываются слова: «Снят с учета».

130. При обращении в орган регистрации прав собственника имущества, от прав на которое он ранее отказался, но право собственности которого не

прекращено на законных основаниях, с заявлением о принятии вновь этого имущества во владение, пользование и распоряжение, запись о вещном праве, содержащая сведения о принятии на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйного, погашается в порядке, установленном пунктом 16 Порядка, в отношении документов-оснований вносятся слова: «заявление собственника о принятии вновь имущества во владение, пользование и распоряжение», а также указываются реквизиты этого заявления, дата и номер, под которым данное заявление было зарегистрировано в книге учета документов, а также указываются слова: «Снят с учета».

6.7. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества

131. Запись о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве вносится в раздел ЕГРН, открытый на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества.

132. В записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве указываются:

вид сделки: договор участия в долевом строительстве;

предмет сделки: слова «объект долевого строительства», а также его описание согласно договору участия в долевом строительстве, в том числе местоположение, наименование (назначение) строящегося объекта (например, «двухкомнатная квартира»), номер этажа (в том числе подземного), на котором будет находиться объект (если объект входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземную этажность), и номер объекта (например, номер квартиры), если они определены договором, площадь объекта;

цена сделки: определенная договором участия в долевом строительстве цена;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о стороне договора – застройщике;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о стороне договора – участнике долевого строительства;

документы-основания: реквизиты договора участия в долевом строительстве;

условия сделки: существенные и иные условия договора участия в долевом строительстве, – срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, сроки и порядок уплаты цены договора, гарантийный срок на объект долевого строительства, способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (в том числе реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования гражданской ответственности застройщика и наименование общества взаимного страхования или страховой организации), а также слова: «Земельный участок (право аренды либо субаренды земельного участка), создаваемый объект недвижимого имущества, в состав которого входит объект долевого строительства, на основании федерального закона находятся в залоге у...», далее указываются фамилия, имя и отчество (отчество – при наличии) физического лица (наименование юридического лица), являющегося участником долевого строительства по регистрируемому договору участия в долевом строительстве.

При изменении договора участия в долевом строительстве на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения;

в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, изменения в существующую запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в случае если условия соглашения об изменении договора участия в долевом строительстве приводят к изменению существующих записей о сделке.

Запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не погашается.

При изменении договора участия в долевом строительстве на основании решения суда в реестр прав на недвижимость вносятся изменения в существующую запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Если определенные в решении суда изменения договора не приводят к изменению записи о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, то при описании содержания изменений указываются изменения договора участия в долевом строительстве, установленные решением суда.

133. Государственная регистрация расторжения (прекращения) договора участия в долевом строительстве осуществляется посредством погашения записи о сделке в порядке, установленном пунктом 16 Порядка.

При расторжении договора участия в долевом строительстве на основании соглашения сторон договора также в реестр прав на недвижимость вносится запись о сделке – государственной регистрации такого соглашения.

134. В записи об ограничении (обременении) – ипотеке земельного участка (залога права аренды, субаренды земельного участка), на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, возникшей на основании закона, указываются:

в отношении предмета ипотеки – либо слова «земельный участок и строящийся на нем... (далее указываются слова «многоквартирный дом» и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)», либо слова «право аренды земельного участка согласно договору аренды... (далее указываются дата и номер договора) и строящийся на нем... (далее указываются

слова «многоквартирный дом» и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)», либо «право субаренды земельного участка согласно договору субаренды... (далее указываются дата и номер договора) и строящийся на нем... (далее указываются слова «многоквартирный дом» и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества)»;

в отношении срока – дата государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве и предусмотренный данным договором срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

в отношении залогодателя – предусмотренные пунктом 50 Порядка данные стороны договора участия в долевом строительстве – застройщика (собственника или арендатора, субарендатора земельного участка);

в отношении залогодержателя – слова «участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве»;

в отношении документов-оснований – реквизиты первого договора участия в долевом строительстве, дата и номер его регистрации.

135. В целях государственной регистрации уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации сделки об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве;

в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, изменения в существующую запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В записи о сделке – государственной регистрации договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве указываются:

в отношении предмета сделки – слова «Право требования на...», далее указываются сведения, аналогичные сведениям соответствующей записи о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

в отношении цены сделки – определенная договором уступки цена;

в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), – предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения об участнике долевого строительства, уступившем свои права;

в отношении лица, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права, – предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о новом участнике долевого строительства;

в отношении документов-оснований – реквизиты договора уступки прав;

в отношении условий сделки – существенные и иные условия договора уступки прав.

Запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не погашается.

В запись о сделке – государственной регистрации договора участия в долевом строительстве вносятся следующие изменениях:

содержание изменений – слова «совершена уступка прав требования в пользу...» и сведения о новом участнике долевого строительства в соответствии с пунктом 50 Порядка;

документы-основания – реквизиты сделки об уступке прав по договору участия в долевом строительстве, а также номера подраздела и записи о государственной регистрации сделки об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве.

136. В целях государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве – государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

При этом в записи о вещном праве в отношении документов-оснований указываются:

реквизиты разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, в состав которого входит объект долевого строительства, права на который регистрируются;

реквизиты, дата и номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (сделки об уступке требований по договору, если таковая сделка была совершена), реквизиты передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства.

Если за государственной регистрацией права на объект долевого строительства обратился правопреемник стороны договора участия в долевом строительстве – участника долевого строительства (например, наследник), то в записи о вещном праве в отношении документов-оснований дополнительно указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего правопреемство (например, свидетельства о праве на наследство).

При наличии в реестре прав на недвижимость записей об ипотеке прав требования участника долевого строительства на объект долевого строительства, возникшей в силу закона или на основании договора об ипотеке, со статусом «актуальная», записи об ипотеке переносятся в запись о вещном праве на указанный объект недвижимости, при этом в записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

в отношении предмета ипотеки – сведения об объекте долевого строительства;

номер государственной регистрации ипотеки права требования участника долевого строительства и дата ее государственной регистрации.

137. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей на основании закона, залогодержателями по которой являются участники долевого строительства, погашается не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Запись об ипотеке земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, погашается не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

138. При внесении в ЕГРН первой записи о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства (права участника долевого строительства на объект долевого строительства или права застройщика на указанное помещение), во все записи со статусом «актуальная» о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве вносятся слова: «С... (указывается дата разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости) до даты передачи объекта долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства». Такие сведения погашаются одновременно с проведением государственной регистрации права соответствующего участника долевого строительства на соответствующий объект долевого строительства с указанием кадастрового номера соответствующего объекта долевого строительства, а также даты и номера государственной регистрации права данного участника долевого строительства на такой объект долевого строительства.

139. Если жилое или нежилое помещение входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном (предоставленном) для строительства исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащего застройщику на праве собственности, также осуществляются следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. Одновременно в отношении данного земельного участка вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика (иного лица, в том числе публичного образования, которому такой земельный участок принадлежит на праве собственности). При этом в записи о государственной регистрации права

общей долевой собственности застройщика при указании размера доли в праве вносятся либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства» либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений», далее указываются сведения о помещении (помещениях), принадлежащем (принадлежащих) застройщику;

в запись о государственной регистрации ипотеки земельного участка вносятся изменения в соответствии с пунктом 15 Порядка в части описания предмета ипотеки путем указания: «доля в праве на земельный участок под многоквартирным домом, размер которой пропорционален размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений, принадлежащих застройщику», а также залогодержателя: «участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства».

Если земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу (не застройщику), в том числе публичному образованию, и используется застройщиком на праве аренды (субаренды, безвозмездного пользования), осуществляются следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. Одновременно в отношении земельного участка вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника при указании размера доли в праве вносятся либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства», либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна

размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений», далее указываются сведения о помещении, принадлежащем соответствующему лицу (в том числе застройщику). Если собственность на земельный участок не разграничена, в ЕГРН запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится;

в запись о государственной регистрации ипотеки права аренды (субаренды) земельного участка вносятся изменения в соответствии с пунктом 15 Порядка в части залогодержателя: «участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства».

Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика, иного лица (не участника долевого строительства), о государственной регистрации договора аренды (субаренды, безвозмездного пользования) погашаются в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка с указанием в качестве документа-основания представленного правообладателем (арендатором) заявления о государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права. Такие записи погашаются не ранее погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

6.8. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, доверительном управлении данным имуществом

140. При государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, в реестр прав на недвижимость в

записи о вещном праве на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда, указываются:

вид права: слова «общая долевая собственность»;

правообладатели: слова «Владельцы инвестиционных паев», далее указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд, затем вносятся слова «, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев».

Сведения о размере доли в праве не указываются.

141. Запись о государственной регистрации доверительного управления недвижимым имуществом, находящимся в составе паевого инвестиционного фонда, вносится как запись об ограничении (обременении).

В записи об ограничении (обременении) указываются:

вид ограничения (обременения): слова «доверительное управление»;

предмет доверительного управления;

срок: даты начала и окончания срока действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указанного в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, или дата начала доверительного управления паевым инвестиционным фондом и его продолжительность;

лицо, право которого ограничивается: слова «Владельцы инвестиционных паев» и наименование соответствующего паевого инвестиционного фонда;

лицо, в пользу которого ограничивается право: сведения об управляющей компании в соответствии с пунктом 50 Порядка;

документы-основания: реквизиты договора доверительного управления (в том числе дата и номер регистрации правил доверительного управления в федеральном органе исполнительной власти по рынку ценных бумаг).

142. При передаче управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании:

формируется новая запись об ограничении (обременении) о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, которой были переданы права и обязанности по договору доверительного управления;

предыдущей записи об ограничении (обременении) присваивается статус «погашенная».

В новую запись об ограничении (обременении), за исключением сведений о номере регистрации и лице, в пользу которого ограничивается право, вносятся сведения, аналогичные записям об ограничении (обременении), о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, в которой была указана первоначальная управляющая компания. В новой записи об ограничении (обременении) в отношении лица, в пользу которого ограничивается право, вносятся данные о новой управляющей компании в соответствии с пунктом 50 Порядка, в отношении документов-оснований в данной записи дополнительно указываются основания внесения этих сведений.

6.9. Особенности внесения в ЕГРН записей на основании судебного акта о признании сделки недействительной или ничтожной, применении последствий такой сделки

143. При признании судом, арбитражным судом недействительной оспоримой сделки, если судом не применены последствия ее недействительности – не решен вопрос о принадлежности вещного права на объект недвижимости, запись о котором подлежит внесению в реестр прав на недвижимость, в запись о вещном праве со статусом «актуальная» вносятся: слова «Сделка (указываются ее реквизиты) признана недействительной решением», наименование суда и реквизиты судебного акта.

144. Если судом признана недействительной оспоримая сделка и применены последствия ее недействительности – решен вопрос о принадлежности зарегистрированного вещного права на объект недвижимости, а также в случае применения последствий ничтожной сделки (решен вопрос о принадлежности зарегистрированного вещного права на объект недвижимости) запись о вещном праве со статусом «актуальная» погашается.

Если судебным актом предусмотрено восстановление прав, прекращенных в связи с государственной регистрацией перехода права на основании ничтожной или признанной недействительной оспоримой сделки, восстановление права осуществляется путем формирования новой записи о вещном праве лица, осуществившего отчуждение объекта недвижимости на основании такой сделки (являющейся ничтожной или признанной недействительной с применением указанных последствий недействительности сделки) и чье право согласно решению суда подлежит восстановлению с указанием в данной записи номера государственной регистрации права указанного лица.

В новую запись о вещном праве в отношении документов-оснований в дополнение к документам, указанным в ранее осуществленной записи, вносятся реквизиты соответствующего судебного акта.

В новой записи о вещном праве указывается дата формирования этой записи, а также дополнительно вносятся слова «дата регистрации» и дата ранее произведенной государственной регистрации права, восстановленного по решению суда.

Записи о вещном праве лица, чье право было зарегистрировано на основании сделки, признанной судом ничтожной или недействительной с применением последствий недействительности сделки, присваивается статус «погашенная».

6.10. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации

145. При государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации на объекты недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве, в котором указываются:

вид права: слова «право владения, пользования и распоряжения имуществом Банка России»;

форма собственности: «государственная федеральная»;

правообладатель: слова «Центральный банк Российской Федерации»;

документы-основания: реквизиты документов, на основании которых зарегистрировано право.

6.11. Особенности внесения в ЕГРН записей при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вследствие отказа от права собственности

146. При наличии в реестре прав на недвижимость записи о государственной регистрации права собственности лица, отказывающегося от права собственности на земельный участок или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (далее - земельная доля), в целях государственной регистрации прекращения права собственности осуществляются следующие действия:

в реестр прав на недвижимость вносится запись о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности (общей долевой собственности) которых будет отнесен такой земельный участок. При этом в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельной доли, а также статья соответствующего федерального закона, в соответствии с которой земельный участок (доля в праве на него) отнесен к собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования;

запись о праве собственности лица, отказывающегося от права, погашается (ей присваивается статус «погашенная»), в том числе погашаются записи о сделке, об ограничении права и обременении объекта недвижимости, в которых указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю.

147. При отсутствии в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности лица, отказывающегося от права собственности на земельный участок или земельной доли, в целях государственной регистрации прекращения права собственности осуществляются следующие действия:

запись о праве собственности погашается в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. При этом в отношении документов-оснований указываются: реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельной доли; сведения о лице, отказавшемся от права собственности на земельный участок или земельной доли, в соответствии с пунктом 50 Порядка; реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок либо документа, устанавливающего или удостоверяющего долю в праве общей долевой собственности;

в ЕГРН вносится запись о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности (доли в праве общей долевой собственности) которых будет отнесен такой земельный участок. При этом в отношении документов-оснований указываются реквизиты заявления об отказе от права собственности на земельный участок или земельной доли, а также статья соответствующего федерального закона, в соответствии с которой земельный участок (доля в праве на него) отнесен к собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Дополнительно в данной записи указываются слова «Зарегистрировано прекращение права вследствие отказа от права собственности», далее сведения о собственнике земельного участка или участнике долевой собственности в объеме, предусмотренном пунктом 50 Порядка.

6.12. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество по договору инвестиционного товарищества

148. При государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, вносимое в качестве

вклада или приобретаемое по иным основаниям и включаемое в состав общего имущества товарищей по договору инвестиционного товарищества, в записи о вещном праве указываются:

вид права: слова «общая долевая собственность»;

правообладатели: слова «Участники договора инвестиционного товарищества, управляющим (управляющими) товарищем (товарищами) является (являются):», далее указываются сведения об управляющем товарище (товарищах) в соответствии с пунктом 50 Порядка;

документы-основания: реквизиты договора инвестиционного товарищества (в том числе наименование (индивидуальное обозначение) данного договора, включающее в себя слова «инвестиционное товарищество», регистрационный номер данного договора в реестре нотариальных действий единой информационной системы нотариата, фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии) нотариуса, у которого данный договор был удостоверен, дата нотариального удостоверения данного договора), акт приема-передачи недвижимого имущества и так далее.

Сведения о размере доли в праве не указываются.

149. При передаче управляющим товарищем прав и обязанностей по ведению общих дел товарищей по договору инвестиционного товарищества другому управляющему товарищу либо при отсутствии такого управляющего товарища товарищу-вкладчику в запись о вещном праве вносятся изменения.

6.13. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, о государственной регистрации найма жилого помещения

150. При государственной регистрации найма жилого помещения, возникающего на основании договора найма жилого помещения, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации найма.

151. В записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

вид ограничения (обременения): слова «найм жилого помещения»;

предмет ограничения (обременения);

срок: срок действия договора найма жилого помещения;

лицо, права которого ограничиваются: предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о собственнике объекта недвижимости;

лицо, в пользу которого ограничиваются права: предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о нанимателе (нанимателях) жилого помещения;

документы-основания: реквизиты договора найма жилого помещения;

предусмотренные пунктом 50 Порядка сведения о наймодателе по договору найма жилых помещений;

размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения;

условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

6.14. Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды)

152. При государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды);

запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды).

153. В записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

вид ограничения (обременения): слова «безвозмездное пользование (ссуда)»;

предмет безвозмездного пользования (ссуды): данные об объекте недвижимости, передаваемом по договору безвозмездного пользования (ссуды) или его части с указанием учетного номера такой части; если объект недвижимости передается в безвозмездное пользование целиком, то указываются слова «Весь объект»;

срок: даты начала и окончания безвозмездного пользования или дата начала безвозмездного пользования и ее продолжительность; в случае если срок безвозмездного пользования не определен, вместо продолжительности пишутся слова «Срок не определен».

Государственная регистрация договора безвозмездного пользования (ссуды) удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора безвозмездного пользования (ссуды), представленного в форме бумажного документа, либо на договоре безвозмездного пользования (ссуды), представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными частью 2 статьи 28 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «договора безвозмездного пользования (ссуды)».

154. При изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся:

запись о сделке – государственной регистрации соглашения;

изменения в существующие запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды), запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды), если условия соглашения об изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) приводят к изменению существующих записей о сделке и об ограничении (обременении).

Запись о сделке – государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) не погашается.

155. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора безвозмездного пользования (ссуды) осуществляется посредством погашения записей о сделке и об ограничении (обременении) в порядке, установленном пунктом 16 Порядка.

При расторжении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора также в реестр прав на недвижимость вносится запись о сделке – государственной регистрации такого соглашения.

6.15. Особенности внесения в ЕГРН записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме

156. В отношении многоквартирного дома, запись о котором внесена в кадастр недвижимости, записи о государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок в реестр прав на недвижимость не вносятся.

Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности каждого собственника каждого помещения в многоквартирном доме, иных вещных прав, ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок вносятся в реестр прав на недвижимость в отношении объектов недвижимости, составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, в том числе в отношении земельного участка.

157. При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, отдельная запись о праве общей долевой собственности вносится в отношении собственника помещения в многоквартирном доме. Если помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности, в отношении участников общей долевой собственности на него и, соответственно, на общее имущество в многоквартирном доме, записи о

государственной регистрации права общей долевой собственности вносятся отдельно.

В записи о праве общей долевой собственности указываются:

вид права: слова «Общая долевая собственность»;

правообладатель: предусмотренные пунктом 50 Порядка данные о собственнике помещения в многоквартирном доме (участнике общей долевой собственности на него, если помещение находится в общей долевой собственности; участниках общей совместной собственности, если помещение находится в общей совместной собственности);

доля: размер доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, принадлежащей собственнику помещения в многоквартирном доме (участнику общей долевой собственности на помещение) согласно сведениям, содержащимся в представленных на регистрацию документах. Если помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, указывается размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональный размеру доли в праве общей собственности на это помещение. Если в представленных на регистрацию документах не указан размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, вносятся слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади», далее указываются кадастровый номер помещения, принадлежащего собственнику (участнику общей долевой собственности);

документы-основания: помимо сведений о правоустанавливающем документе указываются сведения о реквизитах документа, которым были определены размеры долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (при представлении такого документа на государственную регистрацию).

158. Записи об ограничениях (обременениях), сделках вносятся с учетом следующего:

если в ЕГРН зарегистрированы права на два и более объекта недвижимости, в записях об ограничениях (обременениях), сделках, в которых указываются сведения о предмете сделки (например, предмет аренды), о содержании ограничения права, обременения объекта недвижимости (например, содержание ареста (запрета), заносятся данные об объекте недвижимости, право общей долевой собственности на который ограничивается;

в записях об ограничениях (обременениях), сделках, в которых должны указываться сведения о лицах, чьи права ограничиваются, указываются слова «участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме».

159. В случаях, когда собственником всех помещений в многоквартирном доме становится одно лицо и при наличии в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, осуществляются следующие действия:

1) при снятии с государственного кадастрового учета многоквартирного дома в связи с его гибелью или уничтожением:

при наличии заявления правообладателя помещений о государственной регистрации права собственности на здания, сооружения, земельный участок, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, на которые ранее были внесены записи о государственной регистрации права общей долевой собственности, записи о праве собственности вносятся в соответствии с пунктом 92 Порядка;

2) при государственном кадастровом учете изменения назначения многоквартирного дома:

записи о зарегистрированных правах на помещения в многоквартирном доме погашаются в порядке, установленном пунктом 16 Порядка;

вносятся записи о государственной регистрации права собственности на здание; в отношении документов-оснований, помимо сведений о документах,

подтверждающих факт создания (реконструкции) объекта недвижимости, указываются данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых были зарегистрированы права соответствующего лица на помещения в многоквартирном доме, с указанием дат и номеров регистрации;

записи о зарегистрированных ограничениях (обременениях), сделках на помещения в многоквартирном доме со статусом «актуальная» переносятся в раздел ЕГРН, открытый на здание;

при наличии заявления правообладателя о государственной регистрации права собственности на здания, сооружения, земельный участок, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, на которые ранее были внесены записи о государственной регистрации права общей долевой собственности, записи о праве вносятся в соответствии с пунктом 92 Порядка.

6.16. Особенности внесения в ЕГРН записей на предприятие как имущественный комплекс

160. При внесении в ЕГРН записи о предприятии как имущественном комплексе в связи с его образованием (открытии раздела ЕГРН на предприятие как имущественный комплекс) одновременно в записи об объектах недвижимости, входящих либо права на которые (например, аренда) входят в состав такого предприятия, вносятся слова «Включен в состав предприятия» и сведения о кадастровом номере предприятия как имущественного комплекса. При этом такие объекты с учета не снимаются (записям кадастра недвижимости о них не присваивается статус «архивная»), записи реестра прав на недвижимость о таких объектах недвижимости не погашаются.

161. При последующем обращении правообладателя предприятия как имущественного комплекса с заявлениями о государственной регистрации перехода права на предприятие, а также о государственной регистрации сделки с предприятием, ограничения права, обременения предприятия, если при этом представлены документы, свидетельствующие об изменении содержащихся в

кадастре недвижимости сведений о предприятии, в сведения ЕГРН о предприятии вносятся изменения в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка.

162. Сведения о правопритязании на объект недвижимого имущества, входящий (права на который (например, аренда) входят) в состав предприятия как имущественного комплекса, вносятся одновременно с внесением сведений о правопритязании на предприятие в связи с представлением заявления о государственной регистрации сделки с предприятием и (или) права, ограничения права, обременения предприятия. При этом в сведениях о правопритязании на объекты недвижимости, входящие , либо права на которые (например, аренда) входят в состав предприятия как имущественного комплекса, указываются:

слова «Заявление о регистрации... (указывается вид сделки и (или) права, ограничения права, обременения предприятия как имущественного комплекса)»;

номер книги учета входящих документов, порядковый номер записи в этой книге и дата приема заявления о государственной регистрации.

При прекращении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации права, ограничения права, обременения предприятия как имущественного комплекса, сделки с ним, в сведениях о правопритязании на объекты недвижимости, входящие (права на которые(например, аренда) входят) в состав такого предприятия, вносятся реквизиты уведомления о прекращении государственной регистрации или сообщения об отказе в государственной регистрации права, ограничения права, обременения предприятия как имущественного комплекса.

163. Запись о государственной регистрации перехода права, ограничения права, обременения объекта недвижимого имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, вносится в ЕГРН при государственной регистрации перехода права, ограничения права, обременения такого предприятия, а именно:

при проведении государственной регистрации перехода права на предприятие как имущественный комплекс в ЕГРН вносится запись о переходе права на объект недвижимости;

при проведении государственной регистрации ограничения права, обременения предприятия как имущественного комплекса, договора, на основании которого возникло ограничение права, обременение такого предприятия, в ЕГРН вносится запись об ограничении права, обременении объекта недвижимого имущества.

164. При внесении в ЕГРН записей, связанных с проведенной государственной регистрации перехода права или ограничения права, обременения предприятия как имущественного комплекса, в соответствующей записи о праве или ограничении права, обременении объекта недвижимости раздела ЕГРН, открытого на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в сведениях о документах-основаниях указываются реквизиты документа, на основании которого зарегистрирован переход права или ограничение права, обременение такого предприятия, если таким документом является зарегистрированный договор – также дата его государственной регистрации и номер регистрации.

В сведения о правопритязаниях к соответствующей записи раздела ЕГРН, открытого на объект недвижимого имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, вносятся дата государственной регистрации и номер регистрации перехода права или ограничения права, обременения такого предприятия.

165. При проведении государственной регистрации перехода права на входящий в состав предприятия как имущественного комплекса объект недвижимости, право на которое ранее было зарегистрировано (не в составе предприятия как имущественного комплекса), в запись кадастра недвижимости о предприятии вносятся изменения:

слова «Объект недвижимости (далее указывается кадастровый номер объекта недвижимости) исключен из состава предприятия как имущественного

комплекса в связи с регистрацией перехода права на него на основании», далее наименование и реквизиты правоустанавливающего документа, на основании которого зарегистрирован переход права на объект недвижимого имущества, а также дата и номер государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества.

166. Раздел ЕГРН, открытый на предприятие как имущественный комплекс, закрывается при прекращении такого предприятия (например, при ликвидации правообладателя – юридического лица).

При снятии с учета предприятия как имущественного комплекса и закрытии соответствующего раздела ЕГРН в записи кадастра недвижимости об объектах недвижимости, которые (права на которые) входили в состав такого предприятия, вносятся изменения в части сведений о нахождении соответствующего объекта недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса. Указанные изменения вносятся в кадастр недвижимости также в случаях, предусмотренных пунктом 165 Порядка.

6.17. Особенности внесения в ЕГРН записей на единый недвижимый комплекс

167. При внесении в ЕГРН записи о едином недвижимом комплексе в связи с его образованием (открытии раздела ЕГРН на единый недвижимый комплекс) одновременно в записи об объектах недвижимости, входящих в его состав, вносятся слова «Включен в состав единого недвижимого комплекса» и сведения о кадастровом номере единого недвижимого комплекса. При этом записи кадастра недвижимости о таких объектах недвижимости остаются «актуальными».

168. Если на момент открытия раздела ЕГРН на единый недвижимый комплекс в реестре прав на недвижимость содержались записи о правах на входящие в его состав объекты недвижимости со статусом «актуальная» лица, ходатайствующего о государственном кадастровом учете и регистрации прав на единый недвижимый комплекс, таким записям в реестре прав на недвижимость

присваивается статус «погашенные». При этом осуществляются следующие действия:

все записи о правах, ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сделках со статусом «актуальная» погашаются в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка, с указанием даты и номера государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс;

записи об ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сведения о заявленных в судебном порядке правах требования, о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на такие объекты недвижимости со статусом «актуальные» переносятся в соответствующие записи раздела ЕГРН, открываемого на единый недвижимый комплекс, с указанием объектов недвижимости, включая их кадастровые номера, в отношении которых такие записи (сведения) были внесены в соответствующие разделы ЕГРН;

новые записи о правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках в разделы ЕГРН, открытые на объекты недвижимости, входящие в состав единого недвижимого комплекса, не вносятся.

169. В случае замены составной части единого недвижимого комплекса – объекта недвижимости – другой составной частью – объектом недвижимости – в запись кадастра недвижимости раздела ЕГРН, открытого на единый недвижимый комплекс, в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся изменения, в которых указываются:

содержание изменений – вид, кадастровый номер объекта недвижимого имущества, замена которого осуществляется, слова «заменен на», вид, кадастровый номер объекта, на который осуществляется замена;

наименование и реквизиты правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, на основании которого осуществляется замена составных частей единого недвижимого объекта.

В случае если на момент проведения указанных действий в ЕГРН был открыт раздел на объект недвижимости, замена на который осуществляется, в

котором содержались записи реестра прав на недвижимость со статусом «актуальные», осуществляются действия, предусмотренные пунктом 168 Порядка.

В случае если на момент проведения указанных действий в ЕГРН не был открыт раздел на объект недвижимости, замена на который осуществляется, до внесения предусмотренных настоящим пунктом изменений в запись кадастра недвижимости о едином недвижимом комплексе, на такой объект открывается раздел ЕГРН, записи в который о регистрации права на него вносятся в порядке, установленном Порядком, после чего в разделы, открытые на данный объект и единый недвижимый комплекс, вносятся записи, предусмотренные пунктом 168 Порядка.

Если ранее в ЕГРН был открыт раздел на объект недвижимости, замена которого осуществляется и записям реестра прав на недвижимость которого в связи с государственной регистрацией прав на единый недвижимый комплекс был присвоен статус «погашенная», осуществляются следующие действия:

1) если объект недвижимости не прекратил существование:

в запись кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся слова «Исключен из состава единого недвижимого комплекса в связи с заменой составной части»;

при наличии заявления о государственной регистрации права на такой объект внесение записей в реестр прав на недвижимость осуществляется в общем порядке, установленном Порядком;

2) если объект недвижимости прекратил существование:

объект недвижимости снимается с учета в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка;

разделу ЕГРН, записям кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость присваивается статус «архивные».

170. Раздел ЕГРН, открытый на единый недвижимый комплекс, закрывается с прекращением его существования как единого неделимого объекта. Снятие с учета единого недвижимого комплекса и погашение записей

реестра прав на недвижимость осуществляется в порядке, установленном пунктом 16 Порядка.

VII. Особенности внесения записей в кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость в связи с переходом к ведению ЕГРН

171. Внесение в ФГИС ЕГРН сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и сведений государственного кадастра недвижимости, которые с 1 января 2017 г. считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН, не требующими дополнительного подтверждения, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных Порядком.

172. Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости об объектах реестра границ вносятся в реестр границ в виде записей о соответствующем объекте реестра границ. Внесение таких записей сопровождается присвоением каждому объекту реестра границ реестрового номера границы, при этом ранее присвоенный учетный номер указывается в записи о соответствующем объекте реестра границ.

173. В кадастр недвижимости включаются сведения государственного кадастра недвижимости о характеристиках объектов недвижимости, об ограничениях прав, обременениях соответствующих объектов недвижимости, если такие ограничения прав, обременения не зарегистрированы и (или) не подлежали государственной регистрации в ЕГРП, вещных правах, возникших до вступления в силу Закона о регистрации, если права на такие объекты не зарегистрированы в ЕГРП, а также записи ЕГРП о характеристиках объектов недвижимости, в том числе предприятий как имущественных комплексов, единых недвижимых комплексов, с учетом особенностей, предусмотренных Порядком.

174. В реестр прав на недвижимость включаются записи ЕГРП о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, ограничениях (обременениях) прав, сделках, в том числе записи, содержащие особые отметки

регистратора, записи о государственной регистрации прекращения права или ограничения (обременения) права.

175. Сведения ЕГРП и государственного кадастра недвижимости включаются в ЕГРН в объеме содержащихся в них сведений с учетом требований, предусмотренных Порядком, в том числе положений пункта 9 Порядка.

176. Включению в ЕГРН подлежат в том числе сведения (записи) государственного кадастра недвижимости и ЕГРП, которым в установленном порядке присвоены статусы:

«аннулированные», за исключением сведений (записей) государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости, в отношении которых в ЕГРП отсутствует запись о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права;

«временные»;

«погашенные»;

«архивные».

177. При включении в ЕГРН сведений из государственного кадастра недвижимости:

сведениям со статусом «учтенный» присваивается статус сведений «актуальные», за исключением случаев, предусмотренных пунктом 179 Порядка;

сведениям со статусом «ранее учтенный» присваивается статус сведений «актуальные», за исключением случаев, предусмотренных пунктом 179 Порядка, а также сведений со статусом «ранее учтенный» в отношении земельных участков, учтенных в установленном порядке до 1 марта 2008 г., которым при отсутствии в реестре прав на недвижимость (ЕГРП) записи о праве на такой земельный участок, в том числе о его правообладателях, после соблюдения процедуры, предусмотренной пунктом 181 Порядка, присваивается статус записи «архивная»;

сведениям со статусом «временные» сохраняется такой статус до момента государственной регистрации права на объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 г. Статус «временные» изменяется на статус «актуальные» с момента такой регистрации в ЕГРН или на статус «архивные» после 1 марта 2022 г. при отсутствии в ЕГРН записи о такой регистрации;

сведениям со статусом «аннулированные» присваивается статус записи «архивные»;

сведениям со статусом «архивные», присвоенным в связи с осуществленным по правилам, действовавшим до вступления в силу Порядка, учетом изменений объекта недвижимости, исправлением технических ошибок предыдущих записей, содержащих прежние значения характеристик, присваивается статус сведений «погашенные», за исключением случаев, предусмотренных пунктом 179 Порядка;

сведениям со статусом «архивный», присвоенным в связи с ликвидацией, преобразованием объекта недвижимости, присваивается статус сведений «архивные».

В отношении всех объектов недвижимости, имеющих в государственном кадастре недвижимости статус «ранее учтенный», при внесении в ФГИС ЕГРН вносится отметка о том, что такой объект недвижимости является ранее учтенным.

При внесении в ФГИС ЕГРН сведений ЕГРП статус записей сохраняется.

178. Перед внесением в ФГИС ЕГРН характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРП и государственном кадастре недвижимости, проверяются на полное совпадение.

В случае полного совпадения сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, по следующим правилам:

1) в отношении земельных участков:

сведения о характеристиках объекта, включая всю историю их изменения, – из государственного кадастра недвижимости;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) прав, сделках с таким объектом – из ЕГРП; сведения о вещных правах, возникших до вступления в силу Закона о регистрации, если права на такие объекты не зарегистрированы в ЕГРП, об ограничениях прав, обременениях земельного участка, если такие ограничения прав, обременения не зарегистрированы и (или) не подлежали государственной регистрации в ЕГРП, – из государственного кадастра недвижимости.

2) в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства:

сведения о характеристиках объекта, включая всю историю их изменения (при наличии), – из государственного кадастра недвижимости, а также (при наличии) из ЕГРП;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) прав, сделках с таким объектом – из ЕГРП; сведения о вещных правах, возникших до вступления в силу Закона о регистрации, если права на такие объекты не зарегистрированы в ЕГРП, об ограничениях прав, обременениях земельного участка, если такие ограничения прав, обременения не зарегистрированы и (или) не подлежали государственной регистрации в ЕГРП, – из государственного кадастра недвижимости.

3) записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом «актуальная» соответствуют сведения о характеристиках объекта недвижимости, содержавшиеся в государственном кадастре недвижимости со статусом «актуальные».

179. В случае несовпадения сведений ЕГРП и государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости по отдельным характеристикам сведения о таком объекте недвижимости включаются в раздел ЕГРН,

открываемый на соответствующий объект недвижимости, по следующим правилам:

1) в отношении земельных участков:

сведения о характеристиках объекта, включая всю историю их изменения, – из государственного кадастра недвижимости;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) прав, сделках с таким объектом – из ЕГРП;

записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом «актуальная» соответствуют сведениям о тех характеристиках объекта недвижимости из государственного кадастра недвижимости, сведения о которых также содержатся в ЕГРП в отношении объекта недвижимости, право (ограничение (обременение) права) на который зарегистрировано. В указанном случае таким сведениям государственного кадастра недвижимости присваивается статус «актуальные»;

сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые внесены в государственный кадастр недвижимости позже даты регистрации права и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус «незасвидетельствованные»;

2) в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства:

сведения о характеристиках объекта недвижимости, включая всю историю их изменения (при наличии), – из государственного кадастра недвижимости;

сведения об изменении характеристик объекта недвижимости (при наличии) – из ЕГРП;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) права, сделках с объектом недвижимости – из ЕГРП;

записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом «актуальная» соответствуют сведения о тех характеристиках объекта недвижимости из государственного кадастра недвижимости, сведения о которых также содержатся в ЕГРП в отношении объекта недвижимости, право (ограничение (обременение) права) на который зарегистрировано. В указанном случае таким сведениям государственного кадастра недвижимости присваивается статус «актуальные»;

сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые внесены в государственный кадастр недвижимости позже даты регистрации права и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус «незасвидетельствованные».

180. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, записи о правах, ограничениях (обременениях) прав на который содержатся в ЕГРП, данные о таком объекте включаются в ЕГРН по следующим правилам:

1) если в соответствии с законодательством Российской Федерации содержащиеся в ЕГРП сведения о характеристиках объекта недвижимости могут быть включены в кадастр недвижимости (например, в отношении предприятия как имущественного комплекса), то данные о таком объекте недвижимости, зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на него включаются в ЕГРН в порядке, предусмотренном пунктами 173 –177 Порядка. При включении в ЕГРН данных о таком объекте недвижимости ему присваивается кадастровый номер;

2) если в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРП, не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с внесением в федеральный закон изменений, исключивших такие объекты из числа недвижимых вещей) и (или) не подлежат государственному учету по правилам Закона (не подлежали до 1 января 2017 г. по правилам

Закона о кадастре), данные о таких объектах, зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на них (в том числе записи со статусом «погашенные», «архивные») включаются в реестр прав на недвижимость в объеме содержащихся в ЕГРП сведений. При этом сведения об объекте недвижимости, содержавшиеся в подразделе I соответствующего раздела ЕГРП, вносятся в записи о правах, ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сделках как дополнительные сведения. Статус таким сведениям присваивается в соответствии с пунктом 177 Порядка. Кадастровые номера указанным объектам не присваиваются, они идентифицируются в реестре прав на недвижимость ранее присвоенными соответствующим разделам ЕГРП в соответствии с правилами Закона о регистрации номерами;

3) если в соответствии с Законом о кадастре объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРП со статусом «архивные», подлежали государственному учету, но сведения о них в государственном кадастре недвижимости отсутствуют (в том числе в связи с прекращением существования вследствие преобразования, ликвидации), данные о таких объектах, зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на них включаются в ЕГРН в порядке, предусмотренном подпунктом 2 настоящего пункта;

4) в иных случаях не сопоставленные со сведениями государственного кадастра недвижимости сведения ЕГРП об объектах недвижимости, права, ограничения (обременения) прав на которые зарегистрированы, включаются в ЕГРН с присвоением соответствующему объекту недвижимости кадастрового номера в следующем порядке:

в кадастр недвижимости включаются сведения о характеристиках объекта недвижимости, содержащиеся в подразделе I соответствующего раздела ЕГРП;

в реестр прав на недвижимость включаются записи о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав;

статус таким сведениям присваивается в соответствии с пунктом 177 Порядка.

181. В отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., при отсутствии в кадастре недвижимости информации о правах на такой земельный участок или в реестре прав на недвижимость записи о праве (ограничении права) на такой земельный участок осуществляется одно из следующих действий:

1) при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений об исходном (исходных) земельном участке (участках) и наличии в государственном кадастре недвижимости или ЕГРП сведений о правообладателе на такой исходный земельный участок орган регистрации прав направляет правообладателю исходного земельного участка (исходных земельных участков) по почтовому адресу правообладателя или адресу электронной почты правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление о том, что в случае, если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении образованных земельных участков такие земельные участки будут сняты с учета. В случае не поступления в орган регистрации прав документов для осуществления регистрации прав на указанные образованные земельные участки в течение 6 месяцев со дня направления уведомления записи (записям) об образованном земельном участке после внесения в соответствующий раздел ЕГРН присваивается статус «архивная»;

2) при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о расположении на земельном участке объекта (объектов) недвижимости, в том

числе в виде сведений о части (частях) земельного участка, занятой объектом недвижимости, и наличии в ЕГРП сведений о правообладателе расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости или помещений в таком объекте недвижимости орган регистрации прав направляет по почтовому адресу правообладателя такого объекта недвижимости или адресу электронной почты указанного правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление правообладателю объекта недвижимости или расположенных в нем помещений о том, что если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении занятого объектом недвижимости земельного участка, такой земельный участок будет снят с учета. Одновременно информация о таком земельном участке направляется в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, а также в орган, осуществляющий государственный земельный надзор. Статус сведений о таком земельном участке сохраняется «актуальный»;

3) при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, из которых образован земельный участок, государственный кадастровый учет которого осуществлен до 1 марта 2008 г., отсутствии в государственном кадастре недвижимости и (или) ЕГРП сведений о правах (ограничениях прав) на такой земельный участок, отсутствии сведений о наличии на земельном участке объектов недвижимости, в орган

государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, направляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрос о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок. В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо непоступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса записи о земельном участке после внесения в соответствующий раздел ЕГРН присваивается статус «архивная».

182. Если земельный участок, учтенный в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Закона, представлял собой единое землепользование или являлся обособленным, условным участком, входящим в состав единого землепользования, при внесении в ФГИС ЕГРН сведений о таком участке дополнительно вносится соответствующая отметка.

183. При включении в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах сведения, предусмотренные подпунктом 7 пункта 22, подпунктом 8 пункта 27, подпунктом 8 пункта 30, подпунктом 7 пункта 33 Порядка, о расположении в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов вносятся в ЕГРН в том числе на основании информации, содержащейся в карте-плане территории, подготовленной в результате проведения комплексных кадастровых работ; документа, содержащего информацию о расположении соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на данном земельном участке и поступившего из органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления и находящегося в

распоряжении такого органа; документа, предусмотренного статьей 49 Закона и содержащего информацию о расположении соответствующего здания, сооружения на данном земельном участке; документа, оформленного до 1 января 2013 г. и выданного уполномоченным государственным органом, органом местного самоуправления, органом (организацией) технической инвентаризации, имеющегося в распоряжении органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в отношении расположенного на данном земельном участке соответствующего здания или сооружения, объекта незавершенного строительства, право на который зарегистрировано в реестре прав на недвижимость; иного правоустанавливающего документа, содержащего информацию о расположении соответствующего здания или сооружения, объекта незавершенного строительства на данном земельном участке, хранящегося в реестровых делах, ведущихся органом регистрации прав, открытых на объект недвижимости, права на который зарегистрированы в реестре прав на недвижимость.

Приложение № 2
к приказу Минэкономразвития России
от «16» 12 2015 № 943

ФОРМА
специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки

Наименование органа регистрации прав
Произведена государственная регистрация _____
Дата регистрации _____
Номер регистрации _____
Государственный регистратор прав_____ _____
(подпись, м. п.) (Ф. И. О.)

Приложение № 3
к приказу Минэкономразвития России
от «16» 12. 2015 № 943

СОСТАВ
сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме

1. Для удостоверения проведенной государственной регистрации сделки в отношении недвижимого имущества, а также права собственности или иного вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникшего на основании сделки, используются:

1) при представлении документа, выражающего содержание сделки, в форме бумажного документа, – специальная регистрационная надпись на документах, совершаемая на оригинале указанного документа, содержащая:

а) слова: «Произведена государственная регистрация», после которых:

при государственной регистрации сделки указываются вид зарегистрированной сделки, дата ее государственной регистрации и номер регистрации сделки;

при государственной регистрации права собственности или иного вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникшего на основании сделки, указываются вид зарегистрированного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, дата государственной регистрации права и номер регистрации права либо виды зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости и соответствующих объектов недвижимости, даты государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости и номера регистрации этих прав, если на основании одной сделки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право, ограничение права, обременение объекта недвижимости, на несколько

объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом);

б) слова «Государственный регистратор прав», после которых в надпись вносятся фамилия и инициалы государственного регистратора прав, подпись государственного регистратора прав, скрепляемая оттиском гербовой печати органа регистрации прав;

2) при представлении документа, выражающего содержание сделки, в форме электронного документа, – специальная регистрационная надпись, содержащая:

а) слова: «Произведена государственная регистрация», после которых:

при государственной регистрации сделки указываются вид зарегистрированной сделки, дата ее государственной регистрации и номер регистрации сделки;

при государственной регистрации права собственности или иного вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникшего на основании сделки, указываются вид зарегистрированного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, дата государственной регистрации права и номер регистрации права либо виды зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости и соответствующих объектов недвижимости, даты государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, и номера регистрации этих прав, если на основании одной сделки в ЕГРН зарегистрировано право на несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом);

б) усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора прав.

3. Специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки, представленном в форме электронного документа, совершается путем формирования электронного документа. Документ, выражающий содержание сделки, в форме электронного документа, подписанный электронной подписью, электронный документ, содержащий

специальную регистрационную надпись на таком документе, подписываются одной электронной подписью государственного регистратора прав.

4. В случаях, когда в специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, представленном в форме бумажного документа, допущена техническая ошибка, исправления, вносимые в этой связи в указанную надпись, оговариваются словами «исправленному верить», заверяемыми подписью государственного регистратора прав с указанием его фамилии и инициалов и оттиском печати органа регистрации прав.

В случаях, когда техническая ошибка допущена в специальной регистрационной надписи, относящейся к электронному документу, выражающему содержание сделки, и представленной в форме электронного документа, исправления в такую запись вносятся путем формирования нового электронного документа, содержащего исправленную специальную регистрационную надпись.

Вся совокупность документов, включая представленный в электронном виде и подписанный электронной подписью документ, выражающий содержание сделки, а также электронный документ, содержащий специальную регистрационную надпись, в котором допущена техническая ошибка, и электронный документ, содержащий исправленную специальную регистрационную надпись, подписываются одной электронной подписью государственного регистратора прав.

Приложение № 4
к приказу Минэкономразвития России
от «16» 12. 2015 № 943

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

1. При выявлении органом регистрации прав реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков (далее – реестровая ошибка) должностное лицо, выявившее такую ошибку, готовит протокол выявления реестровой ошибки и проект решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

2. В протоколе выявления реестровой ошибки приводятся:

дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки;

адрес электронной почты правообладателя или при его отсутствии адрес правообладателя;

реквизиты документов, указанных в части 10 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,[1] (далее – Закон) содержащих сведения о местоположении границ земельного участка (при их наличии), с использованием которых органом регистрации прав может быть устранена кадастровая ошибка;

сведения о картографической основе ЕГРН, с использованием которой органом кадастрового учета может быть устранена кадастровая ошибка в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка (дата создания, масштаб картографической основы ЕГРН, система координат);

---

[1] Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344.

значения координат характерных точек границ земельного участка, в которых выявлена кадастровая ошибка;

значения координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемые органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, определенные картометрическим или аналитическим методом с учетом установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка (при отсутствии у органа регистрации прав возможности определить такие значения в протоколе выявления реестровой ошибки указанные сведения не приводятся);

формулы для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (Mt), примененные с учетом требований, установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона, с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений, если исправление такой ошибки может быть осуществлено органом регистрации прав;

значение площади земельного участка, содержащееся в кадастре недвижимости;

значение площади земельного участка, определенное с учетом значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, и требований, установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона;

предельная допустимая погрешность определения площади (формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка с подставленными значениями и результатами вычислений);

содержащиеся в кадастре недвижимости сведения о лице подготовившем документ, на основании которого в сведения кадастра недвижимости была внесена данная кадастровая ошибка (кадастровом инженере, лице, считающемся кадастровым инженером, землеустроительной организации);

заключение, в котором в зависимости от результатов определения значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, и величины изменения значения площади земельного участка, сведения о которой содержатся в кадастре недвижимости, по отношению к значению площади, определенной с учетом значений таких координат, приводится обоснование о наличии или отсутствии у органа кадастрового учета оснований для устранения выявленной кадастровой ошибки в сведениях кадастра недвижимости о местоположении границ земельного участка.

3. Если согласно протоколу выявления реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка такая ошибка может быть устранена органом регистрации прав, то в решении о необходимости устранения реестровой ошибки также указывается срок представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения такой ошибки, – шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

4. Протокол выявления реестровой ошибки и решение о необходимости устранения реестровой ошибки оформляются в виде электронного документа. Протокол выявления реестровой ошибки и решение о необходимости устранения реестровой ошибки заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью регистратора прав.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки оформляется органом регистрации прав в виде бумажного документа при отсутствии в реестре прав сведений об адресе электронной почты правообладателя.

5. Контрольный срок (шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения кадастровой ошибки) для представления (направления) в орган кадастрового учета документов, необходимых для устранения кадастровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка, указывается в ФГИС ЕГРН.

6. Течение указанного в пункте 5 Порядка контрольного срока прекращается:

при внесении органом регистрации прав записи об изменении объекта недвижимости в связи с исправлением такой кадастровой ошибки на основании представленных правообладателем земельного участка документов;

при поступлении вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

7. Внесение изменений в сведения о местоположении границ и площади земельного участка в случае, указанном в части 7 статьи 61 Закона, принимается, если:

документы, необходимые для исправления реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, в установленный пунктом 5 Порядка контрольный срок, в орган регистрации прав не поступили;

при осуществлении проверки документов, поступивших в орган регистрации прав в установленный пунктом 5 Порядка контрольный срок в целях исправления реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, в отношении которой было направлено решение о необходимости ее устранения, или документов, поступивших в орган регистрации прав в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета изменений в связи с исправлением такой реестровой ошибки, принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета.

8. Изменение сведений ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка при исправлении реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка без согласия правообладателя такого земельного участка осуществляется на основании протокола выявления

реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, содержащего новые значения подлежащих изменению сведений ЕГРН.

9. Изменение органом регистрации прав сведений ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка не препятствует осуществлению органом регистрации прав кадастрового учета соответствующего земельного участка на основании документов, необходимых для исправления реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, в отношении которой направлялось решение о необходимости ее устранения, и поступивших в орган регистрации прав после внесения записи об изменении сведений о местоположении границ земельного участка.

gost.e-ecolog.ru