

ЗАКОНЫ И КОДЕКСЫ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ»**

**текст с изменениями и дополнениями
на 2023 год**



**Москва
2023**

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1
Ф4

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» :
Ф47 текст с изменениями и дополнениями на 2023 год. — Москва : Эксмо, 2023. —
240 с. — (Законы и кодексы).

Настоящее издание содержит текст Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с изменениями и дополнениями на 2023 год. К изменениям, вступающим в силу позднее, вместе с редакцией нормы, действующей на эту дату, приводится норма в новой редакции и указывается дата, с которой она вступает в силу.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

Все права защищены. Книга или любая ее часть не может быть скопирована, воспроизведена в электронной или механической форме, в виде фотокопии, записи в память ЭВМ, репродукции или каким-либо иным способом, а также использована в любой информационной системе без получения разрешения от издателя. Копирование, воспроизведение и иное использование книги или ее части без согласия издателя является незаконным и влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность.

Официальное издание

ЗАКОНЫ И КОДЕКСЫ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Текст с изменениями и дополнениями на 2023 год

(орыс тілінде)

Ответственный редактор *Д. Волнухина*. Технический редактор *Л. Зотова*
Компьютерная верстка *В. Андриановой*

Страна происхождения: Российская Федерация
Шығарылған елі: Ресей Федерациясы

ООО «Издательство «Эксмо»

123308, Россия, город Москва, улица Зорге, дом 1, строение 1, этаж 20, каб. 2013.

Тел.: 8 (495) 411-68-86. Home page: www.eksmo.ru E-mail: info@eksmo.ru

Өндірүүшү: «ЭКСМО» АҚБ Баспасы,

123308, Ресей, қала Мәскеу, Зорге көшесі, 1 үй, 1 ғимарат, 20 қабат, офис 2013 ж.

Тел.: 8 (495) 411-68-86. Home page: www.eksmo.ru E-mail: info@eksmo.ru.

Taуар белгісі: «Эксмо»

Интернет-магазин : www.book24.ru

Интернет-магазин : www.book24.kz

Интернет-дүкен : www.book24.kz

Импортёр в Республику Казахстан ТОО «РДЦ-Алматы».

Қазақстан Республикасындағы импорттаушы «РДЦ-Алматы» ЖШС.

Дистрибутор и представитель по приему претензий на продукцию,

в Республике Казахстан: ТОО «РДЦ-Алматы»

Қазақстан Республикасында дистрибутор және өнім бойынша арыз-талаптарды

қабылдаушының өкілі «РДЦ-Алматы» ЖШС,

Алматы қ., Домбровский квш., 3-а, литер Б, офис 1.

Тел.: 8 (727) 251-59-90/91/92; E-mail: RDC-Aimaty@eksmo.kz

Өнімнің жарамдылық мерзімі шектелмеген.

Сертификация туралы ақпарат сайтта: www.eksmo.ru/certification

Сведения о подтверждении соответствия издания согласно законодательству РФ о техническом

регулировании можно получить на сайте Издательства «Эксмо» www.eksmo.ru/certification

Өндiрген мемлекет: Ресей. Сертификация қарастырылмаған

Дата изготовления / Подписано в печать 22.12.2022.

Формат 84x108 1/32. Гарнитура «OfficinaSerifBook».

Печать офсетная. Усл. печ. л. 12,6. Тираж

экз. Заказ .

ISBN 978-5-04-177166-9



9 785041 771669 >

**ЧИТАЙ
ГОРОД**

book 24.ru

Официальный
интернет-магазин
издательской группы
«ЭКМО-АСТ»



eksmo.ru

В электронном виде книги издательства Вы можете
купить на www.litres.ru

ЛитРес:
одна клика до книг



ISBN 978-5-04-177166-9

© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2023

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ»

13 июля 2015 года № 218-ФЗ

Принят
Государственной Думой
3 июля 2015 года

Одобен
Советом Федерации
8 июля 2015 года

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2015 № 431-ФЗ,
от 26.04.2016 № 108-ФЗ, от 01.05.2016 № 119-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ,
от 23.06.2016 № 221-ФЗ, от 03.07.2016 № 265-ФЗ, от 03.07.2016 № 304-ФЗ,
от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 03.07.2016 № 351-ФЗ, от 03.07.2016 № 354-ФЗ,
от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ,
от 29.07.2017 № 218-ФЗ, от 29.07.2017 № 222-ФЗ, от 29.07.2017 № 247-ФЗ,
от 29.07.2017 № 280-ФЗ, от 25.11.2017 № 328-ФЗ, от 31.12.2017 № 486-ФЗ,
от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 31.12.2017 № 507-ФЗ, от 28.02.2018 № 36-ФЗ,
от 03.04.2018 № 60-ФЗ, от 29.06.2018 № 171-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ,
от 03.08.2018 № 308-ФЗ, от 03.08.2018 № 322-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ,
от 03.08.2018 № 340-ФЗ, от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ,
от 25.12.2018 № 478-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ,
от 17.06.2019 № 150-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 27.06.2019 № 153-ФЗ,
от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 26.07.2019 № 238-ФЗ, от 26.07.2019 № 248-ФЗ,
от 26.07.2019 № 254-ФЗ, от 02.08.2019 № 267-ФЗ, от 02.08.2019 № 286-ФЗ,
от 02.08.2019 № 299-ФЗ, от 27.12.2019 № 480-ФЗ, от 25.05.2020 № 162-ФЗ,
от 25.05.2020 № 163-ФЗ, от 13.07.2020 № 202-ФЗ, от 31.07.2020 № 269-ФЗ,
от 08.12.2020 № 404-ФЗ, от 22.12.2020 № 445-ФЗ, от 22.12.2020 № 447-ФЗ,
от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2020 № 505-ФЗ, от 30.12.2020 № 518-ФЗ,
от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 26.05.2021 № 148-ФЗ,
от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 28.06.2021 № 226-ФЗ, от 01.07.2021 № 255-ФЗ,
от 01.07.2021 № 273-ФЗ, от 01.07.2021 № 275-ФЗ, от 02.07.2021 № 299-ФЗ,
от 02.07.2021 № 343-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 30.12.2021 № 436-ФЗ,
от 30.12.2021 № 447-ФЗ, от 30.12.2021 № 449-ФЗ, от 30.12.2021 № 476-ФЗ,
от 30.12.2021 № 477-ФЗ, от 30.12.2021 № 478-ФЗ, от 30.12.2021 № 492-ФЗ,
от 30.12.2021 № 493-ФЗ, от 14.03.2022 № 58-ФЗ, от 01.05.2022 № 124-ФЗ,
от 28.06.2022 № 185-ФЗ, от 28.06.2022 № 219-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ,
от 14.07.2022 № 284-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 14.07.2022 № 350-ФЗ,
от 20.10.2022 № 409-ФЗ, от 05.12.2022 № 507-ФЗ)

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**СТАТЬЯ 1. Предмет регулирования настоящего
Федерального закона. Основные положения**

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, под-

лежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее — государственная регистрация прав).

4. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

5. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

(часть 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

6. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

7. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества — внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного

ущерба их назначению невозможно (далее также — объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее — государственный кадастровый учет).

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

8. Положения настоящего Федерального закона не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

СТАТЬЯ 2. Правовая основа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 настоящего Федерального закона, составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2. В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 настоящего Федерального закона, составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее — орган нормативно-правового регулирования).

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

СТАТЬЯ 3. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав

1. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее — орган регистрации прав).

(часть 1 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2. Федеральный орган исполнительной власти, указанный в части 1 настоящей статьи:

- 1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;
- 2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;

3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;

5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

3. К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относятся:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

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

3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;

5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) ведение Единого государственного реестра недвижимости, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозяйных недвижимых вещей;

8) иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом.

(часть 3 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

4 — 5. Утратили силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ.

СТАТЬЯ 3.1. Публично-правовая компания, осуществляющая полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ)

1. В сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отдельные полномочия и оказание отдельных государственных услуг могут осуществляться публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании «Роскадастр» (далее — публично-правовая компания).

2. Публично-правовая компания в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав осуществляет следующие полномочия и оказывает следующие государственные услуги:

1) выездной прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, выдача посредством курьерской доставки документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, иных документов, подлежащих выдаче заявителям

после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом в форме документов на бумажном носителе, в том числе удостоверяющей осуществленные государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав выписки из Единого государственного реестра недвижимости, составленной публично-правовой компанией в форме документа на бумажном носителе, подтверждающего содержание электронного документа, направленного публично-правовой компании по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав, а также уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, уведомлений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, уведомлений о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

(в ред. Федерального закона от 28.06.2022 № 185-ФЗ)

2) предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

3) ведение реестра границ, указанного в пункте 3 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

4) обеспечение информационного взаимодействия органа регистрации прав с кадастровыми инженерами в соответствии со статьей 20 настоящего Федерального закона;

5) создание, эксплуатация, модернизация и развитие в соответствии с законодательством государственных информационных систем, в том числе федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости, иных информационных систем, используемых при осуществлении органом регистрации прав своих полномочий, выполнение функций оператора таких систем;

6) перевод документов, содержащихся в реестровых делах (в том числе открытых до 1 января 2017 года кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов), хранение которых осуществляется (осуществлялось) в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных образов таких документов;

7) разработка, внедрение и информационная поддержка электронных сервисов, необходимых для оказания услуг в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (в том числе личного кабинета правообладателя объекта недвижимости), а также оказание таких услуг посредством этих электронных сервисов;

8) определение координат характерных точек границ смежных и (или) несмежных земельных участков, определение площади таких земельных участков, координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств при исправлении ошибок в соответствии с частью 7.3 статьи 61 настоящего Федерального закона;

9) иные полномочия, предусмотренные актом Правительства Российской Федерации, за исключением полномочий, установленных пунктом 4 части 3 статьи 3 настоящего Федерального закона.

3. На публично-правовую компанию при осуществлении ею полномочий и оказании услуг, указанных в настоящей статье, распространяются предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» требования к организации и порядку взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных услуг и положения об ответственности за нарушение данных требований. Положения настоящего Федерального закона применяются к публично-правовой компании постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений.

4. Публично-правовая компания вправе осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

СТАТЬЯ 4. Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав — с другой.

СТАТЬЯ 5. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

3. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее — единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся

ся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границы территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут (далее — границы публичного сервитута), границы территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — объекты культурного наследия), особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (далее — особые экономические зоны), охотничьих угодий, территорий опережающего развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, береговые линии (границы водных объектов), границы Байкальской природной территории и ее экологических зон, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер (далее — реестровый номер границ), присваиваемый органом регистрации прав.

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ, от 14.07.2022 № 284-ФЗ)

5. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

6. Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

СТАТЬЯ 6. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости

1. Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее — геодезическая основа) являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее — опорные межевые сети).

(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

2. Картографической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее — картографическая основа) является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — официальный сайт).

(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

3. Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о геодезической и картографической основах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2015 № 431-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. Для ведения Единого государственного реестра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.

(часть 4 в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

5. Местные системы координат в отношении кадастровых округов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в порядке, предусмотренном в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

(часть 5 введена Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

ГЛАВА 2. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

СТАТЬЯ 7. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

1. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также — кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также — реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон,

а также сведений о проектах межевания территорий (далее также — реестр границ);

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ)

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов;

7) перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.

(п. 7 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3. Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты, перечни координат пунктов геодезической основы в местных системах координат и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. Орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Примечание.

С 01.03.2023 ч. 5 ст. 7 излагается в новой редакции (ФЗ от 14.07.2022 № 266-ФЗ).

5. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено законом.

6. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

7. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объем вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

8. Порядок ведения, порядок и сроки хранения реестровых дел, книг учета документов, а также документов, подлежащих выдаче заявителям после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом, но не полученных ими, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

9. В целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается в том числе в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». Положение о федеральной государственной информа-

ционной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости утверждается Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 350-ФЗ)

10. Утратил силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ.

11. Защита сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 8. Кадастр недвижимости

1. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

2. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 — 7.4 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 01.05.2022 № 124-ФЗ)

3. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), сведения, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом. Дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2020 № 518-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

3) описание местоположения объекта недвижимости;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

(п. 4 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости (далее — исходный объект недвижимости) образован новый объект недвижимости (далее — образованный объект недвижимости);

6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

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

8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если объектом недвижимости является помещение или машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса либо предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса либо если объект недвижимости и (или) право на него (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса;

(п. 8 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее

проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

15) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

16) утратил силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ;

17) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

(п. 18 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

19) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее — помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

20) фамилия, имя и при наличии отчество каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и наименование данной организации, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ, дата завершения кадастровых работ;

(п. 20 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

21) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

22) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости и (или) права на них;

(п. 22 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

23) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

(п. 23 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

24) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

(п. 24 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

25) кадастровый номер образованного объекта недвижимости — в отношении исходного объекта недвижимости;

26) кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

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

5. В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств;

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 № 538-ФЗ)

7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;

(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 271-ФЗ)

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 внесена запись 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 внесена запись об указанных требованиях;

9) назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 17.06.2019 № 150-ФЗ, от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

12) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

13) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

14) 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 объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс;

15) сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора);

(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

16) сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

17) 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;

17.1) сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;

(п. 17.1 введен Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ)

18) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использова-

ния, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

19) 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, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;

20) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в предусмотренном частью 5 статьи 43 настоящего Федерального закона случае;

21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);

22) 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;

23) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, на основании решения которого был образован данный земельный участок;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

24) сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), если такой земельный участок предоставлен в безвозмездное пользование в соответствии с указанным Федеральным законом. Орган регистрации прав вносит эти сведения в Единый государственный реестр недвижимости без дополнительного заявления одновременно с государственной регистрацией договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенного в соответствии с указанным Федеральным законом. Эти сведения сохраняются при государственной регистрации возникновения, перехода прав

на такой земельный участок, государственной регистрации сделок с таким земельным участком. Эти сведения исключаются из Единого государственного реестра недвижимости одновременно с государственной регистрацией прекращения права безвозмездного пользования таким земельным участком по основаниям, предусмотренным статьей 9 Федерального закона «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

(п. 24 введен Федеральным законом от 29.07.2017 № 247-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.06.2021 № 226-ФЗ)

25) сведения об указанных в документе, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, вещных правах на данный объект недвижимости, а также о выявленном в порядке, предусмотренном статьей 69.1 настоящего Федерального закона, правообладателе данного объекта недвижимости в объеме, определенном в соответствии с частью 7 статьи 7 настоящего Федерального закона, в случае, если правоустанавливающие документы на данный объект недвижимости или документы, удостоверяющие права на данный объект недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и указанные права не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

(п. 25 введен Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ)

26) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка либо согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

(п. 26 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

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

(п. 27 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

28) сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

(п. 28 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

29) сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания.

(п. 29 введен Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ)

Примечание.

С 01.09.2023 ч. 5 ст. 8 дополняется п. 30 (ФЗ от 30.12.2021 № 446-ФЗ).

СТАТЬЯ 9. Реестр прав на недвижимость

1. В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

2. В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;

2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, — страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

4) вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;

5) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, — страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

6) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;

7) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

3. В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения:

1) сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в Едином государственном реестре недвижимости было зарегистрировано ранее (далее — предшествующий правообладатель), о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и государственной регистрации ипотеки как обременения на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства, до уstra-

нения собственником такого земельного участка выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований или отмены выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований по результатам рассмотрения жалобы на решение уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным, о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее — записи об отметках в реестре прав на недвижимость);

(в ред. Федеральных законов от 02.08.2019 № 286-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 05.12.2022 № 507-ФЗ)

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

3) 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;

4) 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;

5) размер 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;

6) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;

7) адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;

8) утратил силу с 1 января 2023 года. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ;

8.1) утратил силу. — Федеральный закон от 29.07.2017 № 247-ФЗ;

8.2) утратил силу. — Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ;

8.3) сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»;

(п. 8.3 введен Федеральным законом от 01.07.2017 № 141-ФЗ)

8.4) сведения о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

(п. 8.4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

8.5) сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;

(п. 8.5 введен Федеральным законом от 31.12.2017 № 486-ФЗ)

9) иные сведения в случаях, предусмотренных федеральным законом.

СТАТЬЯ 10. Реестр границ

1. В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, о Байкальской природной территории и ее экологических зонах:

(в ред. Федеральных законов от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ)

1) индивидуальные обозначения таких зон и территорий, лесничеств (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2) описание местоположения границ таких зон (границ территорий (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков) и территорий, а также лесничеств;

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 342-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4) 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 или указания на положения нормативных правовых актов, на основании которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в случае, если такими нормативными правовыми

актами не предусмотрено принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий;

(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 222-ФЗ)

5) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;

(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 271-ФЗ)

6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями использования территорий (подзон), территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий);

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

7) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об объединении, увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны, об установлении границ Байкальской природной территории и ее экологических зон;

(в ред. Федеральных законов от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 30.12.2021 № 477-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ)

8) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента лесничества, расположенного на землях лесного фонда, положения об особо охраняемой природной территории или о внесении изменений в них;

(п. 8 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ; в ред. Федерального закона от 27.12.2018 № 538-ФЗ)

9) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;

(п. 9 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

10) срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно;

(п. 10 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

11) сведения о том, что объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию (в случае, если такая зона установлена или изменена в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства);

(п. 11 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

12) перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом примени-

тельно к территориальной зоне, положением об особо охраняемой природной территории.

(п. 12 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2. В реестр границ вносятся следующие сведения об административно-территориальном делении:

1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;

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

3) описание местоположения границ муниципальных образований;

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

5) описание местоположения границ населенных пунктов;

6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

3. В реестр границ вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации:

1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;

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

3) 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.

4. В реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:

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

2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории;

(п. 3 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

(п. 4 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

5. В реестр границ вносятся следующие сведения о береговых линиях (границах водных объектов):

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

2) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта).

6. В реестр границ вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:

1) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ публичного сервитута;

3) цель установления публичного сервитута;

4) срок публичного сервитута;

5) обладатель публичного сервитута, почтовый адрес и адрес электронной почты для связи с ним в случае, если публичный сервитут установлен для целей, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации;

6) наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута, и источники официального опубликования такого решения.

(часть 6 введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

7. Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ по истечении его срока или в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута.

(часть 7 введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

8. В реестр границ вносятся сведения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, в том числе:

1) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления о таком резервировании земель;

2) цели и сроки такого резервирования земель;

3) возникающие в связи с таким резервированием земель ограничения прав на земельные участки, расположенные в границах зарезервированных земель;

4) описание местоположения границ резервируемых для государственных или муниципальных нужд земель в соответствии со схемой расположения этих земель в объеме, предусмотренном порядке ведения Единого государственного реестра недвижимости.

(часть 8 введена Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

СТАТЬЯ 11. Реестровые дела

1. Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные настоящим Федеральным законом.

2. Реестровые дела ведутся в электронной форме.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3. Заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа. Электронные документы, электронные образы документа, созданные в соответствии с настоящей частью, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, представленный заявителем.

4. Утратил силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ.

СТАТЬЯ 12. Кадастровые карты

1. Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

1) публичные кадастровые карты — кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты — кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

2. Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся в электронной форме.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

4. Состав сведений, содержащихся в кадастровых картах, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

5. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, представленные в орган регистрации прав федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их представления в орган регистрации прав определяются Правительством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 13. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав — при внесении основных сведений об объекте недвижимости и, если иное не предусмотрено федеральным законом, дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в пункте 4 части 5 статьи 8 настоящего Федерального закона, а также сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия — при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

3) в уведомительном порядке — при внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

СТАТЬЯ 14. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

2. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

5.1) решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами;

(п. 5.1 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план (при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков, государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 44 настоящего Федерального закона), государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 43 настоящего Федерального закона);

(п. 7 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7.1) утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об

особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

(п. 7.1 введен Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 № 247-ФЗ, от 28.06.2021 № 226-ФЗ)

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее — карта-план территории);

(п. 7.2 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7.3) технический план (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо при государственном кадастровом учете в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, изменением в результате капитального ремонта сооружений, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при государственном кадастровом учете помещений или машино-мест в здании, сооружении);

(п. 7.3 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ; в ред. Федерального закона от 01.05.2022 № 124-ФЗ)

7.4) акт обследования (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав либо при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места);

(п. 7.4 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

8) иные документы, предусмотренные Федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

3. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, являющегося зданием или сооружением (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких

лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона, — в отношении таких здания, сооружения или расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

1.1) созданием объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которого не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

1.2) созданием объекта незавершенного строительства;

(п. 1.2 введен Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8 — 10, 12 части 5 настоящей статьи;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 настоящей статьи.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

4. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с:

1) возникновением права на созданный объект недвижимости или объект незавершенного строительства, если в отношении таких объектов недвижимости ранее был осуществлен государственный кадастровый учет;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

2) возникновением права на образованный земельный участок в случаях, указанных в пунктах 8 — 10, 12 части 5 настоящей статьи;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3) прекращением прав на объект недвижимости (за исключением прекращения прав в случаях, указанных в пункте 3 части 3 настоящей статьи);

4) переходом права на объект недвижимости;

5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

5. Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется:

1) на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в связи с созданием многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданное здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места, — в отношении указанных многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и (или) расположенных в них помещений, машино-мест;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

5) утратил силу с 1 сентября 2022 года. — Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ;

6) в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, 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 (в том числе в слу-

чае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков, в отношении которых непосредственно после образования возникают права или ограничения прав, обременения объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации;

(п. 9 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

10) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

(п. 10 введен Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута;

(п. 11 введен Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

12) в связи с выбором правообладателем земельного участка, здания или сооружения вида разрешенного использования такого объекта недвижимости в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения.

(п. 12 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

СТАТЬЯ 15. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

1. При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению:

1) собственника земельного участка, либо лица, которому земельный участок принадлежит на ином праве, если в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка допускаются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, либо лица, использующего земельный участок на условиях сервитута, публичного сервитута, либо лица, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка и установления сервитута, публич-

ного сервитута, — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые на таких землях или земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

1.1) органа государственной власти или органа местного самоуправления, указанных в части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

(п. 1.1 в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ)

1.2) органа государственной власти, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», выдавших разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на здание, сооружение, введенные в эксплуатацию на основании разрешения, выданного соответствующими органом или организацией, либо при государственном кадастровом учете таких здания, сооружения и государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места;

(п. 1.2 введен Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

2) лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный Федеральным законом от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;

3) собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;

4) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4.1) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

(п. 4.1 введен Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.2) органа государственной власти или органа местного самоуправления — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

(п. 4.2 введен Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.3) принявшего наследство наследника физического лица, которому согласно записям в Едином государственном реестре недвижимости до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, помещение или машино-место в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты;

(п. 4.3 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.4) лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование, — при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земель-

ные участки, образованные в результате раздела таких земельных участков или в результате объединения с другими земельными участками;

(п. 4.4 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.5) нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1, — при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, в результате которой образованы новый объект недвижимости либо несколько новых объектов недвижимости;

(п. 4.5 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, — при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения;

б) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

7) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

2. При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

1) органа государственной власти, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», выдавших разрешение на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места, — при государственном кадастровом учете таких здания, сооружения и расположенных в них помещений, машино-мест;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2.1) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или маши-

но-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2.2) органа государственной власти или органа местного самоуправления — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника, или если таким зданием является многоквартирный дом;

(п. 2.2 введен Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2.3) принявшего наследство наследника физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, помещение или машино-место в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, — при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

(п. 2.3 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2.4) органа государственной власти или органа местного самоуправления, на которые на основании федерального закона возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, — при государственном кадастровом учете земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах;

(п. 2.4 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, — при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекра-

щением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) собственника объекта недвижимости — при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, за исключением случая, установленного пунктом 4.5 настоящей части;

(в ред. Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

4.1) лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), — при государственном кадастровом учете земельного участка в соответствии со статьей 43 настоящего Федерального закона;

(п. 4.1 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.2) лица, обладающего объектом недвижимости на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления либо аренды или безвозмездного пользования (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), — при государственном кадастровом учете в отношении здания, сооружения, помещения или машино-места в них, объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на указанном праве;

(п. 4.2 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.3) правообладателя здания, сооружения или земельного участка — при государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования;

(п. 4.3 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.4) лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или в безвозмездное пользование, — при государственном кадастровом учете в связи с разделом или объединением земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

(п. 4.4 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4.5) органа государственной власти, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», выдавших разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, — при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

(п. 4.5 введен Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ)

5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

5.1) органа государственной власти или органа местного самоуправления — при снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям и на котором отсутствуют здания, сооружения, либо при снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям, при наличии на указанном земельном участке зданий, сооружений, принадлежащих на праве собственности или ином вещном праве гражданам или организациям, в случае, если границы такого земельного участка не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, с согласия указанных лиц;

(п. 5.1 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

3. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению:

1) лица, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением случаев, при которых в соответствии с настоящим Федеральным законом государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно) или прекращается, — при государственной регистрации возникновения или прекращения соответствующего права;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2) правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, — при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

3) сторон договора — при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

4) правообладателя объекта недвижимости — при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» либо возникшего в силу федерального закона;

5) нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки;

(п. 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

4. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных