

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И (ИЛИ) РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ, И ТРЕБОВАНИЯ К НИМ

Прежде чем обратиться в регистрирующий орган с заявлением по предоставлению государственной услуги, заявителям необходимо внимательно ознакомиться с требованиями к оформлению документов, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

Чтобы избежать отказа в оказании государственной услуги заявитель должен надлежащим образом оформить и подготовить весь перечень документов для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также (при необходимости) приложить их копии.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются **на основании заявления**, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Форма заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920.

ПОРЯДОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ И ДОКУМЕНТОВ:

Порядок представления в орган регистрации прав заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемых к нему документов определен Приказом Минэкономразвития РФ от 26.11.2015 №883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (далее – Порядок).

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются:

в форме документов на бумажном носителе:

- посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через МФЦ;
- посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом:

- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления направляются в подразделение органа регистрации прав согласно перечню подразделений органа регистрации прав, который опубликован на официальном сайте (www.rosreestr.ru).

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

-подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;

-сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

-доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

-к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица – представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ

Согласно части 4 статьи 18 Закона №218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие документы:

-документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

-документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

-иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

При представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического

лица – также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. В случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

Следует заметить, что если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением кадастрового учета и регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность, то в приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов (часть 15 статьи 18 Закона №218-ФЗ).

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.

Заявитель вправе представить по собственной инициативе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, которые в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 17 Закона № 218-ФЗ).

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется. Заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

При этом орган регистрации прав обязан вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем (статья 25 Закона № 218-ФЗ).

ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую

для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Если представленные в форме документов на бумажном носителе заявление и документы имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, либо такие документы исполнены карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание, то орган регистрации прав обязан вернуть такие заявление и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются:

- не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме;

- не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. до 31.01.1998);

- иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, и заявлений) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должен быть возвращен заявителю;

- копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется в единственном экземпляре-подлиннике.

Если документы представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:

- в форме электронных документов, если Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлинником), в том числе, если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки;

- в форме электронных документов или электронных образов документов, если Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены в виде копии без представления подлинника.

Документы, представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

Документы, представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

В соответствии с Порядком даже при подаче заявления на бумажном носителе межевой план, технический план, карта-план территории, акт обследования представляются только в электронном виде (на электронном носителе информации: например, оптический компакт-диск, USB Flash Drive). Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории подготавливаются и представляются в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Требования к данным документам установлены в статьях 22, 23, 24 Закона №218-ФЗ. Форма и состав сведений, требования к подготовке данных документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Требования к межевому плану

В соответствии с частью 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Форма и состав сведений, требования к подготовке межевого плана установлены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Данным Приказом утверждены: форма и состав сведений межевого плана и требования к подготовке межевого плана.

Требования к акту обследования

В соответствии с частью 1 статьи 23 Закона № 218-ФЗ акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

Форма и состав сведений, требования к подготовке акта обследования установлены Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Данным Приказом утверждены: форма и состав акта обследования и требования к подготовке акта обследования.

Требования к техническому плану

В соответствии с частью 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

В техническом плане указываются:

1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости;

3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

Форма и требования к подготовке технического плана установлены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требования к её подготовке и состава содержащихся в ней сведений».

Данным Приказом утверждены: форма технического плана, требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, форма декларации об объекте недвижимости, требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- -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;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- 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;
- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;
- 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 от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 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;
- наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Таким образом, надлежащим образом оформленные документы, которые будут соответствовать установленным действующим законодательством требованиям, позволят заявителям избежать проблем при обращении за государственной услугой по кадастровому учету и регистрации прав.

Ведь в случае, если документы оформлены ненадлежащим образом, то регистрирующий орган вправе приостановить осуществление кадастрового учета и регистрации прав по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ в связи с тем, что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а впоследствии может быть и отказано в осуществлении кадастрового учета и регистрации прав, если в течение срока приостановления вы не сможете исправить предоставленные документы.

С целью избежать приостановления рекомендуется перед подачей документов обратиться в МФЦ или в филиал Федеральной кадастровой палаты, или непосредственно в регистрирующий орган за получением консультации по перечню необходимых документов и требованиям к их оформлению.