



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 1. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров

Тема 1.4. Нормативно-правовое обеспечение ведения единого
государственного реестра недвижимости и кадастровой
деятельности

Содержание нормативно-правового обеспечения ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности в России.

Правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

В случаях, установленных Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав 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.

Органом нормативного правового регулирования является Министерство экономического развития России.



Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».



Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Основные задачи

- введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости (исключение необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете объекта недвижимости для последующей государственной регистрации права), а также ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исключительно в электронной форме. Создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости позволит снизить риски операций на рынке недвижимости, свести к минимуму бумажный документооборот и осуществить перевод услуг преимущественно в электронный вид при условии сохранения комфортных условий оказания услуг заявителям;
- осуществление государственной регистрации прав, возникающих в силу закона, без заявления правообладателя или приобретателя на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия от иных органов и нотариусов;
- уточнение пределов правовой экспертизы при государственной регистрации прав;
- распределение ответственности за действия (бездействие) органов и лиц при государственной регистрации прав, в том числе ответственность органа по регистрации прав, государственных регистраторов прав, нотариусов, приведшие к возникновению убытков у граждан и юридических лиц;
- уточнение видов и пределов гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав;
- сокращение сроков государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Закон направлен на повышение эффективности функционирования государственной регистрационной системы, уровня гарантий прав при проведении государственной регистрации, что будет способствовать снижению рисков инвестирования в объекты недвижимости, ускорению экономического оборота недвижимости.



Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Закон был Принят Государственной Думой Российской Федерации 3 июля 2015 года, одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года, подписан Президентом Российской Федерации 13 июля 2015 года.

Вступил в силу с 1 января 2017 года, за исключением норм, предусматривающих право регрессного требования Росреестра к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения (части 4 ст. 66 Закона о госрегистрации) и компенсацию за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 68 Закона о госрегистрации). Данные нормы вступают в силу с 1 января 2020 года



Содержание Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Глава 1 Общие положения

Глава 2 Единый государственный реестр недвижимости

Глава 3 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Глава 4 Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Глава 5 Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке

Глава 6 Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных прав на недвижимое имущество

Глава 7 Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Глава 8 Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Глава 9 Государственный регистратор прав

Глава 10 Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении Единого государственного реестра недвижимости, предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости

Глава 11 Заключительные и переходные положения

Задачи Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2017 №218-ФЗ

введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости

ведение Единого государственного реестра недвижимости исключительно в электронной форме

снизить риски операций на рынке недвижимости

свести к минимуму бумажный документооборот

осуществление государственной регистрации прав, возникающих в силу закона, без заявления на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия от иных органов и нотариусов;

уточнение пределов правовой экспертизы при государственной регистрации прав

распределение ответственности за действия (бездействие) органов и лиц при государственной регистрации прав

уточнение видов и пределов гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав

сокращение сроков государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Основные новеллы Закона:

- ЕГРН ведется в электронной форме. Сведения ЕГРП и ГКН считаются сведениями ЕГРН, не требующими дополнительного подтверждения. Временный характер сведений ГКН сохраняется до момента регистрации права либо аренды для земельного участка, находящегося в публичной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока временные сведения исключаются из ЕГРН;
- в ЕГРН появилась новая отметка. Если сделка совершена без необходимого согласия и при этом является оспоримой, а не ничтожной (например, крупная сделка), то она регистрируется, а в реестр вносится отметка об отсутствии необходимого согласия. Таким образом, заинтересованное лицо будет считаться информированным о пороке сделки;
- определен правовой статус машино-мест, поставлена точка в дискуссии о природе машино-места, а также о способе его описания. С 1 января 2017 года машино-место может полноценно участвовать в гражданском обороте как самостоятельный объект недвижимости.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Основные новеллы Закона:

- государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляются одним уполномоченным федеральным органом исполнительной власти - территориальными органами Росреестра;
- расширены полномочия государственного регистратора в части правовой экспертизы представленных документов на предмет выявления оснований для приостановления осуществления государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета. Статья 26 Закона о государственной регистрации недвижимости закрепила достаточно широкий круг таких оснований. Они имеют как материально-правовой, так и технический, процедурный характер. Такой подход закладывает фундамент для разносторонней проверки государственным регистратором предоставляемых документов и сведений;
- введен принцип экстерриториальности регистрации права (место подачи заявления на регистрацию права не зависит от места нахождения объекта недвижимости). Перечень подразделений Росреестра и многофункциональных центров, в которые можно обратиться с экстерриториальным заявлением, опубликован на официальном сайте Росреестра;

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Основные новеллы Закона:

- развивается механизм межведомственного взаимодействия. Государственные органы предоставляют Росреестру имеющиеся у них сведения и документы. Росреестр вносит эти сведения в ЕГРН и уведомляет об этом правообладателя. Кроме того, с 1 января 2017 года Росреестр самостоятельно запрашивает в налоговом органе учредительные документы заявителя. Их не нужно каждый раз представлять на государственную регистрацию. В случае если сведения не внесены в ЕГРН в установленные сроки, то заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении сведений в ЕГРН;
- действует единая процедура государственной регистрации права и государственного кадастрового учета объекта - по одному общему заявлению, а именно:
 - при создании объекта недвижимости, для которого не требуется разрешение на ввод в эксплуатацию;
 - при образовании объекта недвижимости (в результате, например, разделения, объединения исходных объектов);
 - при прекращении существования объекта недвижимости;
 - при государственной регистрации ограничений и обременений.В остальных случаях эти действия осуществляются отдельно.

Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

Отношения, возникающие в связи с осуществлением кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности».

Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

Согласно ст.29 кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается Минэкономразвития России, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений (данное положение не применяется до 01.01.2020 к лицам, имевшим на 01.07.2016 действующие аттестаты кадастрового инженера);
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (далее - стажировка);
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное КоАП РФ, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;
- 6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
- 7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;
- 8) отсутствие иных ограничений, предусмотренных Федеральным законом «О кадастровой деятельности»



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, разработки и утверждения для членов таких саморегулируемых организаций стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований установленных законодательством, и установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

В целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций кадастровых инженеров с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, заказчиками кадастровых работ, третьими лицами саморегулируемые организации кадастровых инженеров создают национальное объединение с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

Кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер в соответствии с настоящим Федеральным законом вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом.

юридическое лицо обязано:

- 1) иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность;
- 2) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при выполнении соответствующих кадастровых работ;
- 3) отстранить от выполнения кадастровых работ кадастрового инженера в случаях, предусмотренных законом.



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

За определенные умышленные нарушения кадастровый инженер может быть привлечен как к административной, так и к уголовной ответственности.

Таковыми нарушениями являются ([ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ](#), [ст. 170.2 УК РФ](#)):

внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории;

подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории.

Ответственность будет зависеть от суммы ущерба, который возникнет в результате действий инженера ([ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ](#), [ст. 170.2 УК РФ](#)).

Если ущерб составляет не более 2 250 000 руб., ответственность будет административной. Кадастрового инженера оштрафуют или дисквалифицируют ([ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ](#)).

Ущерб свыше 2 250 000 руб. повлечет для кадастрового инженера уголовную ответственность. Наказание может быть назначено в виде штрафа, лишения права заниматься соответствующей деятельностью, либо в виде обязательных работ ([ч. 1 ст. 170.2 УК РФ](#)).

Ущерб более 9 000 000 руб. считается особо крупным, в этом случае наказание будет в виде штрафа либо исправительных работ. Также осужденный кадастровый инженер будет лишен права осуществлять деятельность в соответствующем качестве на определенный срок ([ч. 2 ст. 170.2 УК РФ](#)).



Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ

Гражданско-правовая ответственность может наступить в виде:

- обязанности возместить причиненные убытки заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам. Гражданская ответственность кадастрового инженера в этой части должна быть застрахована, соответственно оплата производится за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования ([п. 7 ч. 2 ст. 29](#), [ч. 2](#), [3 ст. 29.2](#) Закона о кадастровой деятельности);
- мер, предусмотренных договором подряда на выполнение кадастровых работ (например, в виде обязанности уплатить неустойку).



Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 утвердил

- порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- форму специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки;
- состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме;
- порядок изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказом Минэкономразвития России от 17.03.2016 N 145 утвержден состав сведений, содержащихся в кадастровых картах. Так, например, на публичных кадастровых картах воспроизводятся такие общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, как границы единиц кадастрового деления, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особых экономических зон, земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и другие сведения.

На дежурных кадастровых картах воспроизводятся сведения, отражаемые на публичной кадастровой карте, а также номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров), границы и учетные номера частей земельных участков и частей зданий, сооружений (если части указанных объектов недвижимости имеют контур на земельном участке).

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883 утвержден порядок представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также порядок представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости.

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 утверждены новые правила оформления межевого плана земельного участка кадастровым инженером.

В целях осуществления кадастрового учета объектов недвижимости Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 установлены форма технического плана и требования к его подготовке, а также состав содержащихся в нем сведений, форма декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке и состав содержащихся в ней сведений.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ подготавливается карта-план территории. Требования к подготовке и форма карты-плана территории утверждены Приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 734.

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 N 167 установило порядок информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, состав и порядок заполнения таких запросов, а также формы предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН утверждены Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 968 и Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378.

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 734 утверждены

- форма карты-плана территории;
- требования к подготовке карты-плана территории;
- форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;
- требования к подготовке акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ.

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 утверждены требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требования к определению площади здания, сооружения и помещения.

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) фотограмметрический метод;
- 4) картометрический метод;
- 5) аналитический метод.

Основные ведомственные нормативные правовые акты и постановления правительства в области регулирования ведения единого государственного реестра недвижимости и кадастровой деятельности.

Приказом Росреестра от 28.12.2015 N П/675 "О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы» утверждены схема расположения кадастровых округов и перечень наименований и учетных номеров кадастровых округов Российской Федерации.

Вопросы для самоподготовки

- Правовая основа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- Отношения, регулируемые Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»;
- Основные задачи Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»;
- Содержание Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»;
- Основные изменения системы учета земельных участков и других объектов недвижимости, регистрации прав на них, введенные Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»;
- Отношения, регулируемые Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности»;
- Кадастровый инженер, требования, предъявляемые к кадастровому инженеру;
- Понятие, цели создания саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и национальных объединений саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;
- Юридическая ответственность кадастровых инженеров
- Характеристики основных подзаконных нормативных правовых актов, принятых во исполнение Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ.

