



**Особенности применения положений  
Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ  
«О внесении изменений в Федеральный закон  
«О государственной регистрации  
недвижимости»  
и отдельные законодательные акты  
Российской Федерации»**



## Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав (ст. 15)

ГКУ без одновременной ГРП осуществляются по заявлению (ч.2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ):

~~органа государственной власти или органа местного самоуправления –~~

- 1) при снятии с ГКУ земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям и на котором отсутствуют здания, сооружения;
- 2) при снятии с ГКУ 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. ч. 2)



# Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав (ст. 15)

## Особенности обращений за ГКУ и ГРП:

*Если иное не установлено федеральным законом:*

**с заявлением о ГКУ и (или) ГРП,**


возникающего с момента государственной регистрации, на объект недвижимости, который приобретает в общую долевую собственность, обращаются все лица, которые приобретают такой объект в общую долевую собственность.

**с заявлением о ГКУ** изменений сведений об объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, обращаются все лица, в собственности которых такой объект находится (ч. 4.1)




Лица, по заявлению которых осуществляются  
государственный кадастровый учет и государственная  
регистрация прав (Закон № 221-ФЗ)

Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера или работника юридического лица, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав (ч. 2.1. ст. 36)

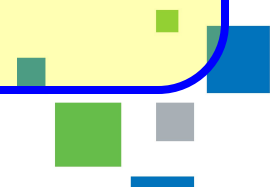


кадастровые работы выполняются в связи с **подготовкой межевого плана в целях образования земельных участков** и заказчиком кадастровых работ является:

- 1) **собственник земельного участка**, из которого образованы новые земельные участки,
- 2) **лицо**, которому земельный участок, находящийся в гос. или мун. собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, **предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование**




кадастровые работы выполняются в связи с **подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных участков** и заказчиком кадастровых работ является:



- 1) **собственник земельного участка**, границы которого уточняются,
  - 2) **лицо**, которому земельный участок, находящийся в гос. или мун. собственности, **предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет**
- 

Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера или работника юридического лица, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав (ч. 2.1. ст. 36)

кадастровые работы выполняются в связи с **подготовкой акта обследования**  
и **заказчиком** кадастровых работ является :

- 
- 1) **собственник** прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, ЕНК,
  - 2) **принявший наследство наследник** физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование указанные объекты,
  - 3) **либо собственник земельного участка**, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, если **собственник этих объектов недвижимости ликвидирован** (юридическое лицо) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (физическое лицо).


кадастровые работы выполняются в связи с **подготовкой технического плана в целях**  
**осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**  
**на созданный объект недвижимости**, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является

- 
- 1) **собственник** земельного участка;
  - 2) **лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве,**
  - 3) **лицо, которому предоставлено право использовать земельный участок без установления сервитута.**
- 

## Документы:

Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера или работника юридического лица, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав (ч. 2.1. ст. 36)

**Документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.**



## Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

*С заявлением о ГКУ образованного земельного участка на котором*

*расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы*

*в целях образования такого земельного участка,*

*без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа*

*(ч. 4 ст. 16 Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»)*



При образовании земельного участка в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

право заявителя или кадастрового инженера обращаться **без доверенности с заявлением об осуществлении ГКУ испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о ГРП государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок** (пп. 12 п. 9 ст. 39.15 ЗК РФ)




ГКУ части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера

**без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа в случае, если такие полномочия**

**кадастрового инженера предусмотрены договором подряда на выполнение кадастровых работ в связи с образованием указанной части земельного участка** (п. 5 ст. 39.26 ЗК РФ)




## Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет (ст. 43)



Если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка, и в акте согласования местоположения границ есть личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей, то представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется (ч. 2 ст. 43)

Уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых



работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо лица заинтересованного в ГКУ и (или) ГРП на здание, сооружение, объект незавершенного строительства!!!

Межевой план должен содержать обоснование наличия ошибки, в акте согласования местоположения границ есть личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей!!! (ч. 2.1. ст. 43)





# Особенности представления документов ОГВ и ОМСУ (ст. 19)

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае представления заявления о ГРП в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет УКЭП уполномоченного должностного лица такого органа. Изготовленный должностным лицом органа государственной власти или органа местного самоуправления электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе (ч. 2.1)



# Особенности представления документов (ст. 21)

Необходимые для осуществления ГРП документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для ГРП, а также иные необходимые для ГКУ и (или) ГРП документы в форме документов на бумажном носителе **представляются в экземпляре-подлиннике**

с отметкой об их переводе в форму электронного образа документа возвращаются заявителю после завершения процедуры

Необходимые для осуществления ГКУ и (или) ГРП копии актов ОГВ и ОМСУ, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются в одном экземпляре

после сканирования при выдаче документов после осуществления ГКУ и (или) ГРП возвращается заявителю



## Приостановление ГКУ и (или) ГРП (ст. 26)


22) назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования;

34) **жилое помещение** не изолировано и не обособлено **или нежилое помещение не обособлено** от других помещений в здании или сооружении;

53) размеры образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будут соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально допустимым размерам машино-места;




## Приостановление ГКУ и (или) ГРП




В случае устранения причин, повлекших за собой приостановление осуществления ГКУ и (или) ГРП, течение срока, установленного ст. 16 Закона № 218-ФЗ, **возобновляется не позднее чем в течение трех рабочих дней** со дня получения органом регистрации прав документов, подтверждающих устранение причин, повлекших за собой приостановление осуществления ГКУ и (или) ГРП, **на срок, оставшийся (неистекший) на дату приостановления** осуществления ГКУ и (или) ГРП (ч. 10 ст. 26 Закона 218-ФЗ)

**ВАЖНО:**



**Не позднее рабочего дня**, следующего за днем приостановления ГКУ и (или) ГРП органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении ГКУ и (или) ГРП (ч. 5 ст. 29 Закона 218-ФЗ)



Уведомление о невозможности возобновления осуществления ГКУ и (или) ГРП направляется заявителю органом регистрации прав **не позднее чем в течение трех рабочих дней** со дня получения таких документов (ч. 5.1 ст. 29 Закона 218-ФЗ)



## Отказ ГКУ и (или) ГРП (ч. 2 ст. 27)




Если отказ в осуществлении ГКУ и (или) ГРП признан судом незаконным и в решении суда указано на необходимость осуществить ГКУ и (или) ГРП, указанные действия осуществляются без подачи заявления о ГКУ и (или) ГРП на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело.


В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления ГКУ и (или) ГРП.



## Особенности ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости (ст. 41) дополнена статьями 18, 19, 20



Земельные участки, которые  
**образованы путем  
перераспределения** земель  
или земельных  
участков, находящихся в  
государственной или  
муниципальной собственности,  
и земельного участка,  
находящегося в частной  
собственности,  
**права на которые  
не зарегистрированы**  
снимаются с учета (ч. 18 ст. 41)




части земельного участка ,  
на которые не осуществлена  
государственная  
регистрация сервитута  
снимаются с учета (ч. 20 ст. 41)

по истечении трех лет со дня осуществления их ГКУ  
по решению государственного регистратора прав.

до истечения трех лет со дня осуществления их ГКУ  
по заявлению лица, на основании заявления  
которого ГКУ таких земельных участков был  
осуществлен, либо по заявлению любого лица на  
основании решения суда.

по истечении трех лет со дня осуществления их ГКУ  
по решению органа регистрации прав.



## Особенности ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости (ст. 41) дополнена статьями 18, 19, 20



**Снятие с ГКУ** и при наличии зарегистрированных прав государственная регистрация **прекращения прав на исходные земельные участки**, права на которые прекращаются в связи с образованием из них земельных участков путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в гос. или мун. собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности,

**осуществляются только одновременно с осуществлением ГРП на земельные участки, образованные** 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.

(ч. 19 ст. 41)

