РОСРЕЕСТР
Федеральна
государстве
кадастра и

Управление
по Самарской
области

"Отдельные вопросы по практике приема документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в связи с изменениями действующего законодательства"

А.В. Гук
начальник отдела регистрации
ипотеки (3391728)
GukAV@r63.rosreestr.ru

Приказ Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 "Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме"

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать режим сканирования документа "оттенки серого" с разрешением 300 dpi.

Принципы приема заявлений в ПК ПВД 3.8:

Обращение формируется в зависимости от вида учетно-регистрационного действия.

«Одна запись в КУВД соответствует одному пакету документов, необходимых для совершения органом регистрации прав одного действия (например, кадастрового учета и регистрации права на созданный объект недвижимости; регистрации права общей долевой собственности, возникающего с момента государственной регистрации) либо нескольких взаимосвязанных между собой действий, осуществляемых в соответствии с федеральным законом на основании одного заявления (например, кадастрового учета и (или) регистрации права собственности на объекты недвижимости, образованные в результате преобразования объекта недвижимости, принадлежащего одному лицу)». **П. 17 приказа Росреестра от 23 декабря 2015 г. N П/666**

При регистрации первичного права собственности (права, возникшие до введения в действия 122-ФЗ – регистрационные удостоверения БТИ, справки о выплате пая, свидетельства на землю, наследство, договора, зарегистрированные в БТИ):

Одно обращение – одно заявление – один объект – один правообладатель.

Правоустанавливающие документы в первом обращении. В остальных – **сканобразы с отметкой «без выдачи», в «Примечании» - № заявления, где находится оригинал.**

Запрещено формировать в одном обращении несколько заявлений с разными объектами и разными правоустанавливающими документами.

Прекращение ипотеки (ст. 25 102-ФЗ):

1. **Заявление залогодателя (собственник) и залогодержателя (Банк):**

Одно обращение – два заявления о прекращении ипотеки (одно КУВД) – один объект.

2. Заявление залогодержателя с представлением закладной, или заявление залогодателя с представлением закладной:

Одно обращение – одно заявление о прекращении ипотеки (одно КУВД) – один объект.

3. Если сначала обратился залогодатель с заявлением, а потом пришел залогодержатель, то он подает заявление о приобщении своего ходатайства о прекращении ипотеки к ранее поданному заявлению.

Аннулирование закладной и выдачи новой закладной

Одно обращение (Внесение сведений в ЕГРН заинтересованным лицом – внесение изменений):

1. Заявление залогодержателя – об аннулировании закладной
2. Заявления залогодателей – о выдаче новой закладной (сколько залогодателей – столько и заявлений)
3. Заявление должника о выдаче новой закладной (если должник – третье лицо)

Заявление о ВЫДАЧЕ ЗАКЛАДНОЙ:

Одно обращение – заявление от залогодателя, залогодержателя, должника – все объекты, указанные в закладной.

НЕЛЬЗЯ ПРИНИМАТЬ РАЗНЫМИ ОБРАЩЕНИЯМИ!

Прекращение аренды

Срок договора аренды истек

Акт приема – передачи, заключен по окончанию срока

Обращение о прекращении ограничений прав на объект недвижимости

Госпошлина не взимается

Срок договора аренды не истек, или пролонгирован на неопределенный срок

Соглашение о расторжении договора аренды и акт приема-передачи

Обращение о регистрации сделки – соглашение о расторжении договора с оплатой госпошлины по пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ

Обращение о прекращении ограничений прав на объект недвижимости

Письмо Минфина РФ от 25.05.2021 г № 03-05-04-03/40727

Прекращение аренды по РЕШЕНИЮ СУДА:

Одно обращение - заявление о прекращение аренды – один объект.

Приложение: решение суда.

Сколько объектов указано в решении суда = столько обращений о прекращении аренды.

Заявление о внесении изменений по кадастровому учету при уточнении местоположения нескольких земельных участков:

Одно обращение – заявление о внесении изменений по КУ – прилагается межевой план, в котором указаны все объекты.

ЗАПРЕЩЕНО ПРИНИМАТЬ ПУСТЫЕ ЗАЯВЛЕНИЯ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ИЗМЕНЕНИЙ БЕЗ МЕЖЕВОГО ПЛАНА!!!

Статья 69 часть 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ

8. Орган регистрации прав принимает решение **об отказе во внесении в** Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 настоящего Федерального закона, в случае, если:

6) **лицом, являющимся правообладателем объекта недвижимости, вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости одновременно не представлено заявление о государственной регистрации права на данный объект недвижимости.**

С 6.12.2021 года

ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ СВЕДЕНИЙ О РАНЕЕ УЧТЕННОМ ОБЪЕКТЕ ПРИНИМАЕТСЯ В ОДНОМ ОБРАЩЕНИИ, В ДРУГОМ ОБРАЩЕНИИ – ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА = ОДНОМОМЕНТНО.

Внесение сведений в ЕГРН заинтересованным лицом → внесение изменений в реестр прав – АДРЕС ОБЪЕКТА:

Федеральная информационная адресная система

Органы местного самоуправления

Обращение с заявлением о внесении изменений в адрес объекта недвижимости.

Заполнение заявления:

1. СНИЛС
2. Адрес регистрации и адрес проживания.
3. Кадастровый номер объекта
4. Вид документа выбирать обязательно из списка.
5. Наименование документа писать в соответствии с представленным документом.
6. Дата и номер документа (если есть).
7. Нотариальное удостоверение (для правоустанавливающих).

20.05.2021 года

пп. 8 п. 3 ст. 333.35 НК РФ

3. Государственная пошлина не уплачивается в следующих случаях:

8) за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на объект недвижимости.

Государственная пошлина не взимается за регистрацию права, возникшего до 31.01.1998 года.

Изменение ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельного участка.

Блок «Кадастровый учет и регистрация прав – «Кадастровый учет»

Действия: Изменение основных характеристик объекта недвижимости без одновременной государственной регистрации прав

Выбрать «галочкой»: изменением другой характеристики объекта недвижимости

В строке дописываем: «изменение вида разрешенного использования земельного участка на *садоводство* (указать на какой вид изменяется)»

Спасибо за внимание!