

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

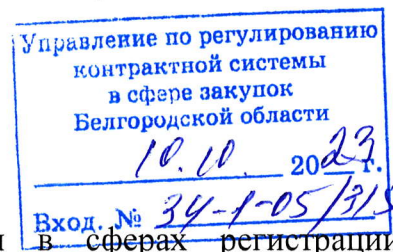
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

10.10.2023 № 13-00920/23

на № 34-1-06/380 от 13.09.2023

Управление по регулированию
контрактной системы в сфере закупок
Белгородской области

Bondarev_pr@belregion.ru



Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра рассмотрело письмо Управления по регулированию контрактной системы в сфере закупок Белгородской области и в части компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Росреестре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение № 457), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим, в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности.

Согласно Положению № 457 Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены статьей 21 Закона № 218-ФЗ и должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости (далее - 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

Согласно части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, 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 Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

По результатам осуществления государственного кадастрового учета каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, органом регистрации прав присваивается неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер (часть 1 статьи 5 Закона № 218-ФЗ).

При этом обращаем внимание, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав по основаниям, предусмотренными частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Также согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации:

в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества;

при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы

представленных на государственную регистрацию прав документов на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из ЕГРН.

Выписка из ЕГРН в числе иных сведений, указанных в ней, подтверждает, что на дату, указанную в выписке из ЕГРН в качестве даты выдачи, за определенным в ней лицом зарегистрировано указанное в ней право на основании поименованных в ней документов на описанный объект недвижимости, о чем в ЕГРН в соответствующий день сделана регистрационная запись под соответствующим номером (при этом согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017), части 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ единственным доказательством существования зарегистрированного права являлась ранее и является в настоящее время только запись в ЕГРН).

Выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, а также иные сведения, установленные частью 7 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

Формы документов, в виде которых предоставляются содержащиеся в ЕГРН сведения, состав таких сведений, содержащихся в этих документах, порядок их заполнения утверждены приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее - Приказ № П/0329).

Согласно Порядку заполнения форм выписок из ЕГРН, утвержденному Приказом № П/0329 (далее – Порядок), сведения в выписки из ЕГРН заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН (пункт 5 Порядка).

В выписки из ЕГРН включаются разделы и реквизиты, характеризующие тот объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются (пункты 12, 136 Порядка).

Также информируем, что письма Управления не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин