**ТЕМА 8. Государственный кадастровый учет объектов капитального строительства. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Вопросы:

1. Порядок подготовки документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.
2. Процедура приема документов от граждан и юридических лиц на государственный кадастровый учёт.
3. Выдача документов государственного кадастра недвижимости.
4. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1. Порядок подготовки документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.**

Основным документом для постановки на государственный кадастровый учёт и внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о физических, экономических и правовых характеристиках объекта капитального строительства, является Технический план.

Технический План объекта недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 г. № 403, требования к подготовке технического плана сооружения утверждены приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 г. № 693, требования к подготовке технического плана помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 г. № 583, требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утверждены приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 г. № 52.

Технический план необходим для постановки зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства на кадастровый учет и получения кадастрового паспорта на следующие виды объектов недвижимости:

- вновь построенные здания, сооружения (жилые и нежилые, коммерческие, линейные и т.д.);

- на помещения (квартиры в многоквартирном доме, гаражные боксы в ГСК, жилые и нежилые помещения находящиеся внутри зданий или строений и т. д.);

- объекты незавершенного строительства (в случае необходимости регистрации права собственности, например для продажи);

- при внесении изменении в имеющийся кадастровый паспорт для исправления ранее допущенной ошибки или после проведенной реконструкции, перепланировки объекта недвижимости.

Также технический план необходим в случае, когда по тем или иным причинам объект недвижимости не был поставлен на кадастровый учет и на него еще не зарегистрировано право собственности.

При государственном кадастровом учёте объектов капитального строительства предусмотрено внесение в Единый государственный реестр сведений об уникальных характеристиках объекта учета, в том числе описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке. Технический план позволяет точно определить местоположение объекта недвижимости. Основной характеристикой объекта капитального строительства в техническом плане является содержащееся в нем описание контура объекта недвижимости с целью его привязки к земельному участку, на котором он находится. Привязка объекта капитального строительства к земельному участку осуществляется по координатам поворотных точек контура объекта недвижимости. Местоположение объекта учета на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура соответствующего объекта на земельном участке. Требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений – Министерством экономического развития РФ. До установления Минэкономразвития России соответствующих требований, координаты характерных точек контура объекта учета на земельном участке определяются с точностью не ниже нормативной точности определения координат характерных точек границ земельных участков для земель определенного целевого назначения.

В соответствии с действующим законодательством изготавливать технический план имеет право аттестованный кадастровый инженер. В зависимости от вида объекта недвижимости кадастровый инженер изготавливает различные виды технических планов:

* План на помещение.
* План на здание.
* План на сооружение.
* План на объект незавершённого строительства.

При изготовлении плана на помещение кадастровый инженер при помощи геодезических методов определяет местоположение помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания.

При изготовлении технического плана на здание, сооружение или объект незавершенного строительства кадастровый инженер определяет при помощи геодезических методов местоположение объекта недвижимости на земельном участке.

Остальные сведения (дополнительные) кадастровый инженер использует из документов, необходимых для изготовления технического плана. Для изготовления плана кадастровому инженеру, помимо измерений, требуются документы, имеющиеся у собственника. Заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану.

Для подготовки технического плана здания необходимы следующие документы – основания:

– разрешение на ввод здания в эксплуатацию;

– проектная документация;

– технический паспорт здания;

– декларация.

Для подготовки технического плана сооружения:

– разрешение на ввод сооружения в эксплуатацию;

– проектная документация;

– технический паспорт сооружения;

– декларация.

Для подготовки технического плана помещения:

– проектная документация на здание (сооружение);

– технический паспорт помещения;

– декларация.

В соответствии с пунктом 40 Требований к подготовке технического плана *помещения* на плане этажа отображаются:

- стены и перегородки;

- окна и двери;

- лестницы, балконы;

- внутренние выступы стен. Таким образом, при подготовке технического плана помещения стены и внутренние перегородки в квартире отображаются на плане этажа вне зависимости от их принадлежности к общему имуществу многоквартирного дома.

Для подготовки технического плана объекта незавершённого строительства:

– проектная документация;

– технический паспорт объекта незавершённого строительства;

– декларация.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ. В текстовой части плана указывается информация, установленная нормативными правовыми актами, необходимая для внесения в государственный кадастр недвижимости при постановке на учет. Графическая часть плана помещения представляет собой план (чертеж) этажа или части этажа, здания либо сооружения с указанием местоположения такого помещения. В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства содержится план (чертеж) положения этого объекта на земельном участке, состоящем на кадастровом учете.

К текстовой части технического плана относятся:

1. титульный лист,
2. содержание;

3) исходные данные;

4) сведения о выполненных измерениях и расчетах;

5) описание местоположения объекта (помещения в здании, здания сооружения и объекта незавершённого строительства на земельном участке);

6) характеристики объекта;

7) сведения об образуемых частях объекта;

8) заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

1) схема геодезических построений;

2) схема расположения объекта на земельном участке (далее - Схема);

3) чертеж объекта капитального строительства.

В зависимости от видов кадастровых работ в состав технического плана может включаться приложение.

В состав технического плана, подготовленного в целях государственного кадастрового учета изменений характеристик объекта капитального строительства, включаются титульный лист, содержание и следующие разделы:

1) исходные данные;

2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;

3) описание местоположения объекта;

4) характеристики объекта;

5) заключение кадастрового инженера;

6) схема геодезических построений;

7) Схема;

8) Чертеж;

9) Приложение (при необходимости).

Составные части технического плана комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части технического плана, разделы графической части технического плана, Приложение.

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) объекта, за исключением образования нескольких помещений в одном здании. При одновременном образовании здания и части здания технический план оформляется в виде одного документа.

Если заявление в орган кадастрового учета о государственном учете объекта будет представляться заявителем в форме электронного документа, технический план должен быть оформлен кадастровым инженером в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью.

В случае если заявление о государственном учете объекта недвижимости будет представляться в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, технический план оформляется кадастровым инженером в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе (в данном случае заверение технического плана в электронной форме электронной цифровой подписью не требуется).

**2. Процедура приема документов от граждан и юридических лиц на государственный кадастровый учёт.**

Проведение государственного кадастрового учёта объектов недвижимости осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) как государственная услуга, предоставляемая по заявлениям заинтересованных лиц – граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Для целей проведения кадастрового учета заявителем или его официальным представителем в орган кадастрового учета должны быть представлены Заявление о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости (о государственном кадастровом учёте изменений сведений кадастра об объекте недвижимости), а также необходимые для проведения государственного кадастрового учёта документы.

Государственный кадастровый учет, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), осуществляется на основании представляемого в орган кадастрового учета заявления заинтересованных лиц:

1) в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости);

2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости (снятие с учета объекта недвижимости);

3) в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или изменением иных сведений об объекте недвижимости (учет изменений объекта недвижимости), в том числе:

- образование (создание), изменение или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (учет части объекта недвижимости);

- изменение сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты правообладателя объекта недвижимости (учет адреса правообладателя).

4) необходимость внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Формы заявлений для каждого конкретного случая утверждены приказами Министерства экономического развития РФ. Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя.

С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться:

- собственники объектов недвижимости,

- лица, обладающие объектами недвижимости на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды,

- представители правообладателей объектов недвижимости, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета установлен статьёй 21 Закона о кадастре. Вместе с заявлением в орган кадастрового учёта представляются следующие документы об объектах капитального строительства:

- при постановке на учет или учете изменений объекта капитального строительства, если объектом учёта является здание, сооружение или помещение, представляется Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением назначения здания, сооружения, помещения. Технические планы здания, помещения, сооружения оформляются в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) объекта недвижимости. Таким образом, в целях осуществления государственного учёта объектов, образуемых в результате преобразования учтённых в кадастре объектов недвижимости (например, при разделе либо выделе), в орган кадастрового учета может быть представлено одно заявление о постановке на кадастровый учёт, а также технические планы (технические паспорта) на каждый образованный объект.

- если с заявлением обращается представитель заявителя, то должен быть представлен документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя – нотариально заверенная доверенность;

- копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- при кадастровом учете в связи с изменением назначения здания или помещения представляется копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

- с заявлением о постановке на учет здания (сооружения) и расположенного в нем помещения, в орган кадастрового учета должны быть, представлены документы, необходимые как для учета помещения, так и для учета здания (сооружения), в которых расположено такое помещение (технический план здания (сооружения) и технический план помещения).

- при снятии с учета объекта недвижимости представляется Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости;

- при обращении об учёте изменений объекта недвижимости, учёте адреса правообладателя или снятии с учета объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на объект сведений в ГКН сведений о зарегистрированном праве собственности и правообладателе недвижимости представляется копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;

- при обращении об учёте части объекта недвижимости, за исключением случаев если заявителем является собственник объекта недвижимости и в ГКН содержатся сведения об этом заявителе на объект недвижимости, заявителем представляется копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на объект недвижимости в пользу заявителя.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем в орган кадастрового учета в отношении объекта недвижимости, право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, (например, в соответствии с Жилищным кодексом РФ в части возникновения права собственности собственников жилых помещений на земельный участок под многоквартирным жилым домом), то заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости должно содержать указание на норму федерального закона, устанавливающую момент возникновения права.

В нижеследующей таблице приведён состав документов, представляемых вместе с заявлением заинтересованного лица в орган кадастрового учёта.

**Состав документов необходимых для осуществления ГКУ**

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид документа** | **Примечание** |
| 1. | Квитанция об оплате госпошлины или копия документа - основания освобождения от ее уплаты | - до внесения изменений в Налоговый Кодекс РФ постановка на государственный кадастровый учёт осуществляется бесплатно и указанные документы у заявителей не требуются. |
| 2. | Технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства  или  Копия разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию | – при постановке на учет, учете его части или изменений;  - не требуется, если кадастровый учет осуществляется в связи с изменением назначения здания или назначения помещения (жилого, нежилого).  - при постановке на учет или учете изменений объекта капитального строительства, предоставляется вместо технического плана только при условии, что разрешение на ввод в эксплуатацию выдано после 1 марта 2008 г. (ч.7 ст. 47 ФЗ)  - не требуется, если кадастровый учет осуществляется в связи с изменением назначения здания или назначения помещения (жилого, нежилого). |
| 3. | Акт обследования | - при снятии с учета объекта недвижимости;  - не требуется, если собственник здания или сооружения, чье право зарегистрировано, обращается с заявлением о снятии с учета помещения (ий) в этом здании (ч.5 ст. 25 ФЗ). |
| 4. | Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя | - нотариально заверенная доверенность;  - документ, подтверждающий законное представительство;  - акт соответствующего органа власти;  - решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;  - решение общего собрания собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель с/х назначения (если дольщиков больше 5 человек);  - решение общего собрания членов некоммерческого объединения (дачного и т.п.) или решение общего собрания уполномоченных самого коммерческого объединения. |
| 5. | Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа | - при учете изменений объекта недвижимости,  - учете адреса правообладателя,  - при снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости. |
| 6. | Копия документа, подтверждающего право собственности заявителя на часть объекта недвижимости или подтверждающего ограничение (обременение) вещных прав на данный объект недвижимости в пользу заявителя | - при учете части объектов недвижимого имущества,  - не требуется, если заявитель является собственником этого здания и сведения о его зарегистрированном праве содержатся в ГКН. |
| 7. | Копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения. | - при кадастровом учете изменения разрешенного использования. |

Орган кадастрового учета не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Законом о кадастре, а также документы, которые должны запрашиваться органом кадастрового учёта у иных органов власти самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Документы, необходимые для кадастрового учета, могут быть представлены заявителем в орган кадастрового учёта как лично, так и почтовым отправлением с обязательной описью вложения и с уведомлением о вручении. Также для постановки на государственный кадастровый учет документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем лично, то заявителем должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность (паспорт и приравненные к нему документы). Если документы направлены в орган кадастрового учёта посредством почтового отправления – в обязательном порядке требуется нотариальное удостоверение подписи заявителя (либо его представителя). В случае представления в орган кадастрового учёта документов средствами электронной связи требуется удостоверение подписи заявителя электронной цифровой подписью. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается путем положительного результата проверки соответствующим сертифицированным средством электронной цифровой подписи.

Принятое органом кадастрового учёта Заявление регистрируется в книге учёта заявлений, и заявлению присваивается регистрационный номер. Сотрудник органа кадастрового учёта делает соответствующую отметку в служебном поле бланка заявления, с указанием даты и времени приёма заявления с точностью до одной минуты. Служебная запись на Заявлении удостоверяется подписью сотрудника органа кадастрового учёта, принявшего заявление. При личном приёме заявления и документов, орган кадастрового учёта выдает заявителю или его представителю копию экземпляра зарегистрированного заявления со штампом «Расписка получена» с указанием даты получения. Расписка выдается этому заявителю или его представителю в день получения органом кадастрового учета заявления и документов. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы поступили в орган кадастрового учёта посредством почтового отправления, то расписка высылается заявителю по указанному в заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета документов с уведомлением о вручении.

Зарегистрированное заявление вместе с прилагаемыми документами формируется в «Учетное дело». «Учетному делу» присваивается номер, идентичный регистрационному номеру принятого заявления. Кроме заявления и прилагаемых к нему документов в «Учетное дело» включаются документы, поступившие в порядке информационного обмена или документы, представленные для устранения причин приостановления государственного кадастрового учета. В процессе проведения кадастрового учёта в учётное дело также помещаются протокол проверки документов и Решение органа кадастрового учёта, принятое по поступившему заявлению.

**3. Выдача документов государственного кадастра недвижимости.**

Сведения государственного кадастра недвижимости носят общедоступный характер, за исключением сведений отнесённых к государственной тайне. Это означает, что сведения ГКН могут предоставляться органом кадастрового учета по запросам любых лиц. Сведения ГКН предоставляются заявителям по их запросам в виде:

     1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

     2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

     3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

     4) кадастрового плана территории;

     5) кадастровой справки.

В Министерстве юстиции РФ 09.04.2013 г. зарегистрирован приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 г. № 831, которым, во исполнение положений части 7 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утверждены формы документов, подтверждающих внесение сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости:

- форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;

- форма кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости);

- форма кадастрового паспорта земельного участка;

- форма кадастровой выписки о земельном участке;

- форма кадастрового плана территории;

- форма кадастровой выписки о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства.

Оформление вышеуказанных форм на бумажных носителях должно осуществляться с учетом установленных требований с применением технических средств, ручным или комбинированным способом.

Указанные формы (за исключением формы кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости) и формы кадастровой выписки о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства) будут применяться с 1 июля 2013 года.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости (формы КВ1 – КВ6) содержит все сведения об объекте недвижимости, включая координаты поворотных точек границ объекта недвижимости. Она выдаётся, в том числе, и на объект недвижимости, который прекратил своё существование. В этом случае в специальном поле кадастровой выписки имеется соответствующая пометка: объект прекратил существование.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости (формы КП1-КП3) представляет собой выписку из ГКН, содержащую общие сведения об объекте недвижимости, необходимые в основном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Действующая в настоящее время форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка утверждена приказом Министерства Юстиции Российской Федерации от 18.02.2008г. №32 «Об утверждении форм кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка».

Кадастровый план территории (КПТ) представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены имеющиеся в кадастре сведения, в том числе координаты пунктов опорной межевой сети, расположенных на запрашиваемой территории.

Виды предоставляемых при запросе сведений ГКН и рекомендуемое количество экземпляров приведено в нижеследующей таблице:

**Кадастровые сведения, рекомендуемые при различных операциях с недвижимым имуществом**

Таблица 5.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид действий**  **с объектом недвижимости** | **Необходимые документы ГКН** | **Количество экземпляров** |
| 1. | Для государственной регистрации прав | Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3  (КП3 заполняется при наличии обременений или частей объекта) | 2 экз. |
| 2. | Для межевания земельного участка | Кадастровый план территории кадастрового квартала (КПТ)  Кадастровая выписка, формы КВ1- КВ.6 на объект межевания и смежные земельные участки | 1 экз.  по 1 экз. на каждый земельный участок |
| 3. | Вынос границ земельного участка в натуру (на местности) | Кадастровая выписка формы КВ2, КВ5, КВ6 | 1 экз. |
| 4. | Для оформления наследства | Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3 | 3 экз. |
| 5. | Для получения разрешения на строительство (для органов архитектуры и градостроительства) | Кадастровая выписка формы КВ2, КВ5, КВ6 | 1 экз. |
| 6. | Для оформления аренды, залога | Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3 | 4 экз. |
| 7. | Для представления в суд | Кадастровая выписка в полной форме КВ1-КВ6 | 1 экз. |
| 8. | Для оформления сделки купли-продажи, мены, дарения | Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3 | 3 экз. |

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учёта выдает (направляет) заявителю в письменной форме обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений. Такое решение (уведомление) должно быть направлено в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

Выдача сведений об объектах недвижимости, учтённых в государственном кадастре недвижимости, осуществляется за плату. Перечисление платежа производится до представления запроса в орган кадастрового учета в случае представления такого запроса путем отправки по почте, а также если такой запрос представляется представителем юридического лица в виде бумажного документа при личном обращении.

Перечисление платежа производится по выбору лица, представляющего запрос (далее - заявитель), до или после представления запроса, если запрос представляется в орган кадастрового учета физическим лицом в виде бумажного документа при личном обращении. Перечисление платежа производится путем перечисления денежных средств через организации, имеющие право на осуществление расчетов по поручению физических и юридических лиц по их банковским счетам, на осуществление переводов денежных средств по поручению физических лиц без открытия банковских счетов, на осуществление почтовых переводов (далее - расчетные организации).

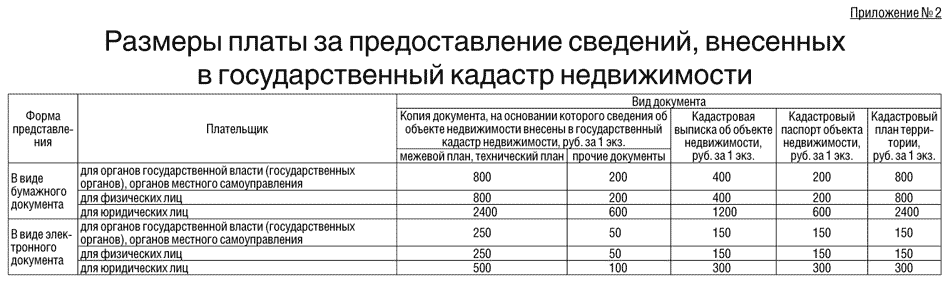
Заявитель представляет в орган кадастрового учета документ, подтверждающий перечисление платежа (квитанция, чек-ордер, платежное поручение с отметкой о его исполнении, иные документы, подтверждающие факт оплаты).

Представление в орган кадастрового учета документа, подтверждающего факт оплаты, не требуется, если платеж осуществляется через расчетные организации, с которыми органом кадастрового учета заключен договор (соглашение) о приеме платежей.

Перечень расчетных организаций, заключивших договоры (соглашения) о приеме платежей за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предложение о заключении таких договоров (соглашений), содержащее все существенные условия договора (публичная оферта), размещаются на официальном сайте Росреестра.

Перечисление платежа после представления запроса производится через расчетные организации, с которыми органом кадастрового учета заключены договоры (соглашения) о приеме платежей с обязательным указанием в платежных документах кода платежа, полученного заявителем при представлении запроса в орган кадастрового учета.

Размер платы зависит от вида и способа предоставляемой информации, а также от категории заявителя, утверждён приказом Минэкономразвития России от 30 июля 2010 г. № 343 (Приложение 2 к приказу).



Представление запроса органом, предоставляющим государственную или муниципальную услугу, либо подведомственной государственному органу или органу местного самоуправления организацией, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, предусмотренных частью 1 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее - Закон о предоставлении услуг), в орган кадастрового учета, осуществляется в том числе в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. По запросу, представленному органом, предоставляющим государственную или муниципальную услугу, либо подведомственной государственному органу или органу местного самоуправления организацией, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, предусмотренных частью 1 статьи 1 Закона о предоставлении услуг, в орган кадастрового учета в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия:

- сведения представляются в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия;

- отказ в предоставлении запрашиваемых сведений представляется в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия;

- уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений представляется в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

При получении любых государственных или муниципальных услуг, предоставляемых федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, их территориальными органами, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, указанные органы, а также подведомственные им организации в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» не вправе требовать от заявителя представления сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Сведения, содержащиеся ГКН, самостоятельно запрашиваются указанными органами, подведомственными им организациями у Росреестра по каналам межведомственного взаимодействия.

Запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, может быть направлен:

1. в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет;
2. в электронной форме путем отправки XML-документа электронной почтой;
3. в электронной форме посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

При направлении запроса в электронной форме такой запрос представляется в орган кадастрового учета по месту нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос. Платежный документ направляется в орган кадастрового учета в виде электронного документа.

При представлении запроса представителем заявителя, действующим на основании доверенности, к такому запросу прилагается доверенность в форме электронного документа.

Документы, в виде которых предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости, а также запросы, представляемые в электронной форме, направляются в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных, передаются с использованием следующих протоколов передачи информации: HTTP/1.1 (IETF RFC 2616), HTTP/TLS (IETF RFC 2818), SMTP (IETF RFC 5321), SOAP (W3C Simple Object Access Protocol 1.1), TLS 1.0 (IETF RFC 2246).

Средства ЭЦП, применяемые при подаче запроса и прилагаемых к запросу электронных документов, должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами ЭЦП, применяемыми органом кадастрового учета.

Документы, подготовленные по результатам рассмотрения запросов, могут быть направлены заявителю в электронном виде:

- посредством электронной почты;

- посредством размещения электронного документа на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет, ссылка на который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;

- посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

**4. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

С 01 октября 2011 г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) при предоставлении государственных услуг гражданам и организациям перешла к осуществлению межведомственного информационного взаимодействия с другими федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов, их территориальными органами и подведомственными им организациями, участвующими в предоставлении государственных услуг, без участия заявителя.

С 01 июля 2012 г. Росреестр перешёл на межведомственное взаимодействие с исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг.

При обращении в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы за представлением государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 октября 2011 г. заявитель вправе не представлять документы, получение которых осуществляется в других федеральных органах исполнительной власти, исполнительных органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления и подведомственным им организациях, кроме документов личного хранения

К таким документам, в числе прочих относятся и сведения, хранящиеся в архивах органов (организаций) технической инвентаризации:

- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 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;

- Договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов 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;

- 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;

- Иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- Иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

При обращении за услугой по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Заявитель не обязан представлять в орган по регистрации прав следующие документы:

- Документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

- Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссии.

- Разрешение на строительство объекта капитального строительства.

- Выписку из домовой книги (справку о лицах, имеющих право пользования жилым помещением).

- Документ, устанавливающий адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости - решение о присвоении адреса объекту недвижимости.

- Иные документы, которые находятся в распоряжении исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных указанным органам власти, за исключением документов личного хранения, указанных в части 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», а также документов, которые в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются основаниями для государственной регистрации прав.

Органы (организации) по техническому учёту и технической инвентаризации по запросам государственного регистратора вправе предоставлять копии вышеперечисленных документов для целей регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.