



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Наполнение ЕГРН сведениями о правообладателях помещений, расположенных в многоквартирных домах

Лилина Людмила Сергеевна

октябрь 2023





СХЕМА 1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ МКД ЯВЛЯЕТСЯ РАНЕЕ УЧТЕННЫМ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

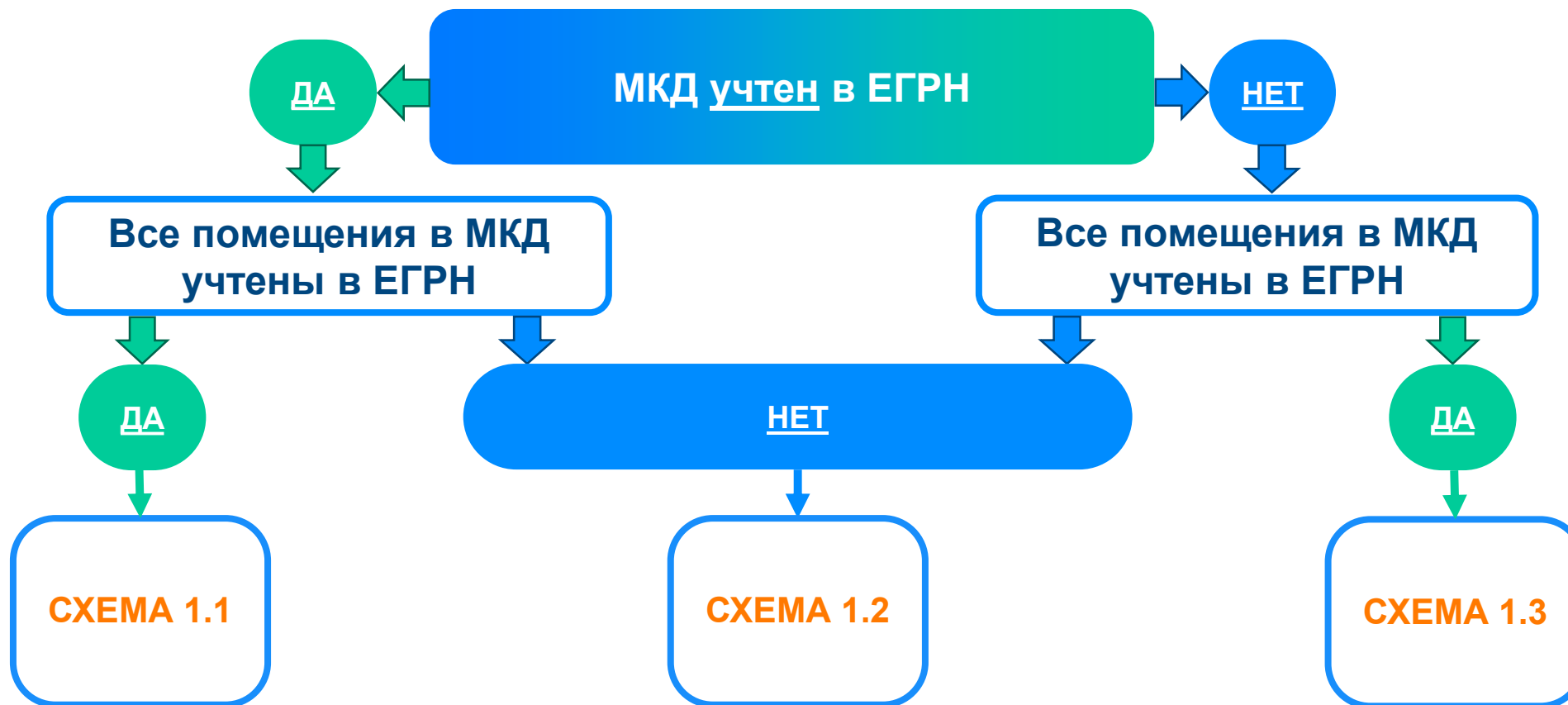




СХЕМА 1.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Анализ уполномоченным органом имеющихся у него сведений о помещении

Может быть применена статья 69.1 Закона № 218-ФЗ:

- на помещение имеется ранее возникшее право частной собственности;
- правообладателями являются наследники, которым были выданы свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию, если права наследодателей возникли до 31.01.1998, а права наследников – до 01.02.2019;
- право собственности возникло в связи с внесением паевого взноса за квартиру

Имеются подписанные и зарегистрированные до 31.01.1998 договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, совершенные до 31.01.1998 иные договоры (купля-продажа, дарение и т.д.) либо документы о передаче, отчуждении нежилых помещений в собственность физических и юридических лиц, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД

Проведение мероприятий по выявлению правообладателя РУОН

В орган регистрации прав направляется:

- ✓ Заявление о внесении в ЕГРН сведений о выявленном правообладателе РУОН;
- ✓ Решение о выявлении правообладателя РУОН

ГРП права муниципальной или региональной собственности

В орган регистрации прав направляется:

- ✓ заявление о государственной регистрации прав и документы, на основании которых возникли права

Статья 69.1 Закона № 218-ФЗ не может быть применена:

ранее возникшие права частной собственности на помещение отсутствуют, помещение относится к государственному или муниципальному жилищному фонду

Имеется заключенный после 31.01.1998 договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, либо помещения, используются на условиях социального найма жилого помещения (гражданами), найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, найма жилых помещений в наемном доме коммерческого использования (физическими лицами), аренды (физическими или юридическими лицами)

Подготовка документов, в том числе заявления, для осуществления ГРП региональной или муниципальной собственности, аренды (если договор заключен на срок 1 год и более)

Если при осуществлении регистрационных действий установлено, что нежилое помещение относится к общему имуществу собственников помещений в МКД

МКД, в котором расположено помещение, создано с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в рамках подобных инвестиционных проектов на основании иных договоров

В отношении помещений имеются заключенные договоры участия в долевом строительстве, иные договоры

Организация взаимодействия со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками) в целях представления документов для ГРП в ОРП

Информирование и проведение разъяснительной работы с третьими лицами

Направление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав и документов, на основании которых возникли права

Представление в ОРП заявления о внесении в ЕГРН сведений, предусмотренных пунктом 19 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ и (или) заявления о ГРП права общей долевой собственности за публичным образованием (в случае, если в МКД хотя бы одно помещение зарегистрировано на праве муниципальной или региональной собственности)



СХЕМА 1.2.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Анализ уполномоченным органом имеющихся у него сведений об МКД и помещениях в нем

Установление уполномоченным органом совместно с ОРП помещений, расположенных в МКД и отсутствующих в ЕГРН (анализ технической документации, поэтажных планов, иных документов)

Может быть применена статья 69.1 Закона № 218-ФЗ:

- на помещение имеется ранее возникшее право частной собственности;
- правообладателями являются наследники, которым были выданы свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию, если права наследодателей возникли до 31.01.1998, а права наследников – до 01.02.2019;
- право собственности возникло в связи с внесением паевого взноса за квартиру

Имеются подписанные и зарегистрированные до 31.01.1998 договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, совершенные до 31.01.1998 иные договоры (купля-продажа, дарение и т.д.) либо документы о передаче, отчуждении нежилых помещений в собственность физических и юридических лиц, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД

Проведение мероприятий по внесению в ЕГРН сведений о РУОН и выявленном правообладателе РУОН

В орган регистрации прав направляется:

- ✓ Заявление о внесении в ЕГРН РУОН
- ✓ Заявление о внесении в ЕГРН сведений о выявленном правообладателе РУОН
- ✓ Решение о выявлении правообладателя РУОН

ГРП права муниципальной или региональной собственности

В орган регистрации прав направляется:

- ✓ заявление о государственной регистрации прав и документы, на основании которых возникли права

Статья 69.1 Закона № 218-ФЗ не может быть применена:

ранее возникшие права частной собственности на помещение отсутствуют, помещение относится к государственному или муниципальному жилищному фонду

Имеется заключенный после 31.01.1998 договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, либо помещения, используются на условиях социального найма жилого помещения (гражданами), найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, найма жилых помещений в наемном доме коммерческого использования (физическими лицами), аренды (физическими или юридическими лицами)

Взаимодействие уполномоченного органа, ОРП с организацией технической инвентаризации в целях внесения в ЕГРН сведений о помещениях как о РУОН
В орган регистрации прав направляется документация технической инвентаризации

Внесение ОРП в ЕГРН сведений о помещении как о РУОН на основании документации технической инвентаризации

Подготовка документов, в том числе заявления, для осуществления ГРП региональной или муниципальной собственности

ГКУ и ГРП права муниципальной или региональной собственности, аренды (если договор заключен на срок 1 год и более)

- В орган регистрации прав направляется:
- ✓ заявление о ГКУ и заявление ГРП, технический план, документы, на основании которых возникли права

Организация взаимодействия со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками) в целях представления документов для ГРП в ОРП

МКД, в котором расположено помещение, создано с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в рамках подобных инвестиционных проектов на основании иных договоров

В отношении помещений имеются заключенные договоры участия в долевом строительстве

Внесение РУОН в ЕГРН может быть осуществлено одновременно с ГРП региональной или муниципальной собственности на основании соответствующих заявлений уполномоченного органа

В целях осуществления ГКУ также может быть подготовлен технический план



СХЕМА 1.3. ВНЕСЕНИЕ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ О РАНЕЕ УЧТЕННОМ МКД

Анализ уполномоченным органом имеющихся у него сведений об МКД

Взаимодействие уполномоченного органа совместно с ОРП с организацией технической инвентаризации в целях внесения в ЕГРН сведений об МКД как о РУОН

Направление организацией технической инвентаризации в ОРП документации технической инвентаризации в целях внесения в ЕГРН сведений об МКД как о РУОН

Внесение ОРП в ЕГРН сведений об МКД как о РУОН

Внесение ОРП в сведения ЕГРН об МКД сведений о кадастровых номерах помещений, расположенных в нем, а также в сведения ЕГРН об каждом помещении – сведения о кадастровом номере МКД, в котором они расположены



В целях осуществления ГКУ МКД также может быть подготовлен технический план и направлен в ОРП с заявлением о постановке на ГКУ



СХЕМА 2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ МКД НЕ ЯВЛЯЕТСЯ РАНЕЕ УЧТЕННЫМ ОБЪЕКТОМ (СОЗДАН ПОСЛЕ 01.01.2013)

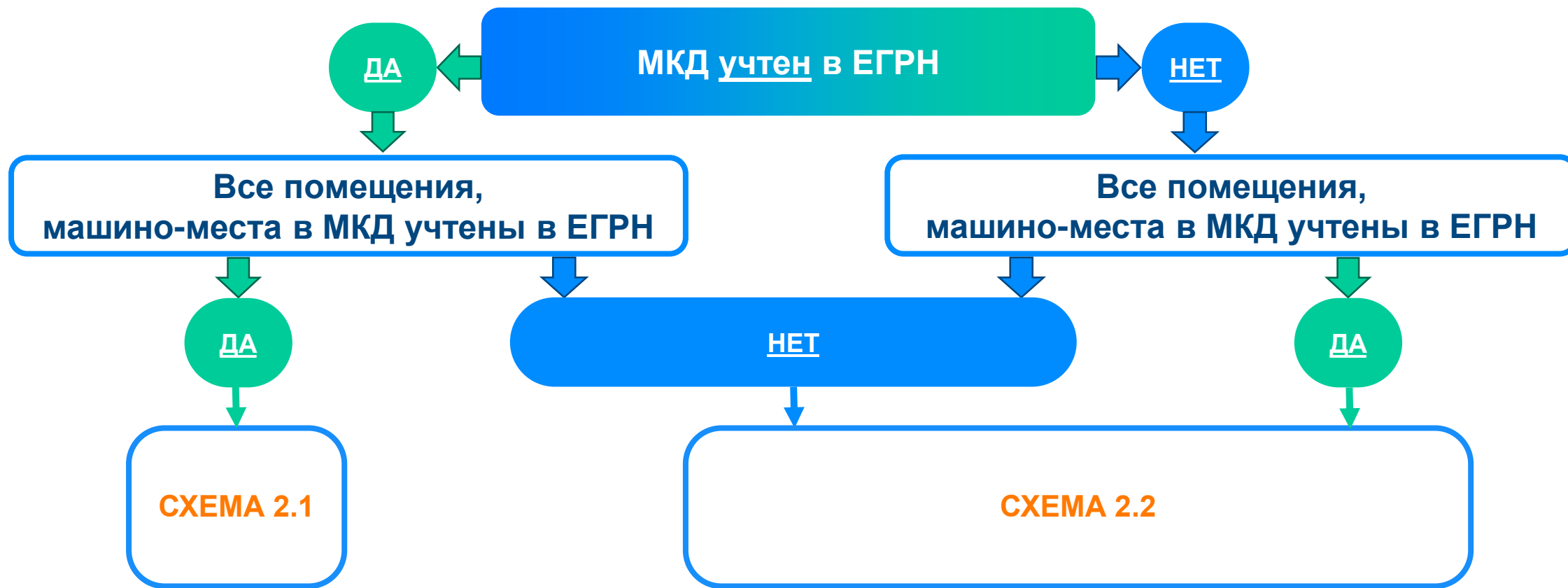




СХЕМА 2.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ПОМЕЩЕНИЯ, МАШИНО-МЕСТА НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ РАНЕЕ УЧТЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ

Анализ уполномоченным органом имеющихся у него сведений о помещении

Помещение, машино-место относится к государственному или муниципальному жилищному фонду

Подготовка документов, в том числе заявления, для осуществления ГРП региональной или муниципальной собственности

ГРП права муниципальной или региональной собственности
В орган регистрации прав направляется:
✓ заявление о государственной регистрации прав и документы, на основании которых возникли права

Представление в ОРП заявления о внесении в ЕГРН сведений, предусмотренных пунктом 19 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ и (или) заявления о ГРП права общей долевой собственности за публичным образованием (в случае, если в МКД хотя бы одно помещение зарегистрировано на праве муниципальной или региональной собственности)

Если при осуществлении регистрационных действий установлено, что нежилое помещение относится к общему имуществу собственников помещений в МКД

МКД, в котором расположено помещение, машино-место создано с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, либо в рамках подобных инвестиционных проектов на основании иных ДОГОВОРОВ

В отношении помещений имеются заключенные договоры участия в долевом строительстве

Организация взаимодействия со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками) в целях представления документов для ГРП в ОРП

Информирование и проведение разъяснительной работы со сторонами ДДУ, застройщиком

Организация взаимодействия с со сторонами ДДУ, застройщиком

Направление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав и документов, на основании которых возникли права



СХЕМА 2.2. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ РАНЕЕ УЧТЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ

Анализ уполномоченным органом имеющихся у него сведений об МКД и помещениях в нем

Установление уполномоченным органом совместно с ОРП помещений, расположенных в МКД и отсутствующих в ЕГРН (анализ разрешительной, проектной документации, иных документов)

Помещение, машино-место относится к государственному или муниципальному жилищному фонду

Подготовка документов, в том числе технического плана, для осуществления ГКУ и ГРП на помещение, машино-место

ГКУ и ГРП права муниципальной или региональной собственности

В орган регистрации прав направляется:

- ✓ заявление о государственном кадастровом учете объекта недвижимости и технический план
- ✓ заявление о государственной регистрации прав и документы, на основании которых возникли права

МКД, в котором расположено помещение, машино-место создано с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в рамках подобных инвестиционных проектов на основании иных договоров

1. В отношении помещений имеются заключенные договоры участия в долевом строительстве
2. Техническая инвентаризация МКД и помещений, расположенных в нем, не проводилась

МКД не учтен в ЕГРН

Подготовка документов, в том числе технического плана, для осуществления ГКУ МКД и расположенных в нем помещений и ГРП на помещение, машино-место

Организация взаимодействия со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками) в целях представления документов для ГКУ и ГРП на помещение, машино-место в ОРП, в том числе по подготовке технического плана

Организация взаимодействия со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками) в целях представления документов для ГКУ МКД и расположенных в нем помещений и ГРП на помещение, машино-место ГРП в ОРП, в том числе по подготовке технического плана

Информирование и проведение разъяснительной работы со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками)

Организация взаимодействия с со сторонами ДДУ (гражданами, ЮЛ, застройщиками)

Направление в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимости и технического плана, заявления о государственной регистрации прав и документов, на основании которых возникли права