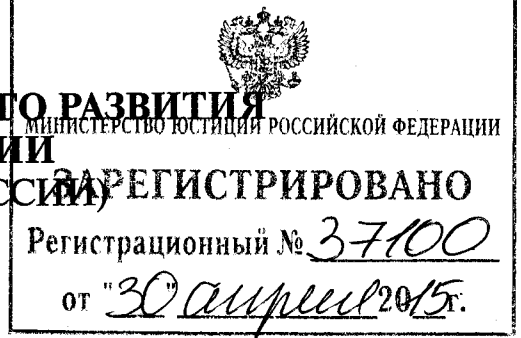




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)



П Р И К А З

26 марта 2015 г.

Москва

№ 169

**О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. № 765**

В целях приведения нормативной правовой базы Минэкономразвития России в соответствие с законодательством Российской Федерации **п р и к а з ы в а ю:**

Внести в приказ Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме»¹ изменения согласно приложению.

Министр

В Е Р Н О:
Заместитель директора
Департамента кадров и
организационного развития
Минэкономразвития России

А.В. Улюкаев

О.Н. Гусев

¹ Зарегистрирован в Минюсте России 10 июля 2014 г., регистрационный № 33054 (с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 8 декабря 2014 г. № 788 (зарегистрирован в Минюсте России 23 января 2015 г., регистрационный № 35655), от 22 декабря 2014 г. № 822 (зарегистрирован в Минюсте России от 20 февраля 2015 г. № 36122).

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в приказ Минэкономразвития России
от 23 декабря 2013 г. № 765

1. Преамбулу изложить в следующей редакции:

«В соответствии с пунктами 5, 6.1 статьи 12, пунктом 2 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 15, 22, 40, 43; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4011; № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 27, ст. 3126; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3611; № 52, ст. 6410, 6419; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; № 49, ст. 6424; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4562, 4594; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7056, 7061; № 50, ст. 7347, 7359, 7365; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 27, ст. 3587; № 29, ст. 3998; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 14, ст. 1651; № 19, ст. 2328; № 30, ст. 4072, 4077, 4083, 4084; № 44, ст. 5633; № 51, ст. 6699; 2014, № 11, ст. 1098; № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6637; № 52, ст. 7543, 7558; 2015, № 1, ст. 10, 39; № 9, ст. 1195) п р и к а з ы в а ю:».

2. В Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, составе номера регистрации:

1) абзац четвертый пункта 7 изложить в следующей редакции:

«В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество, о документах, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав, о существенных и об иных условиях сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) прав, в объеме сведений, определенных настоящими Правилами, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись (приложения № 3 – 8).»;

2) в пункте 20:

дополнить новым абзацем десятым следующего содержания:

«о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (является дополнительной записью к записи подраздела II-1, III-1 или III-6);»;

абзац десятый считать абзацем одиннадцатым;

3) дополнить пунктом 27.1 следующего содержания:

«27.1. Сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд вносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к соответствующей записи подраздела II-1 (в случае если в результате изъятия прекращаются право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения), III-1 (в случае если в результате изъятия прекращается аренда) или III-6 (в случае если в результате изъятия прекращается безвозмездное срочное пользование) Единого государственного реестра прав на основании поступившего решения уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение, с указанием реквизитов такого решения.

При погашении записи о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в связи с истечением трех лет со дня принятия такого

решения в записи, содержащей особые отметки регистратора, в которую внесены сведения о соответствующем решении, указываются слова «Погашена на основании решения государственного регистратора», дата принятия такого решения.

Если на момент принятия решения о государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права к новому правообладателю сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд остаются актуальными, соответствующие сведения о таком решении переносятся в запись, содержащую особые отметки регистратора, к новой записи подраздела II-1, III-1 или III-6 Единого государственного реестра прав.»;

4) в пункте 42:

вторые предложения абзаца третьего подпункта 2 и абзаца четвертого подпункта 4 изложить в редакции:

«При этом в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в раздел» и кадастровый (условный) номер такого объекта, далее указываются слова «в запись» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки.»;

второе предложение абзаца пятого подпункта 4 изложить в редакции:

«При этом в подразделе II-1 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на остальные объекты недвижимости, отчуждаемые на основании такой сделки, вносятся слова «сведения о цене сделки внесены в раздел» и кадастровый (условный) номер такого объекта, далее указываются слова «в запись» и номер регистрации, указанный в записи, в которую внесены сведения о цене сделки.»;

5) пункт 59 изложить в следующей редакции:

«59. Подраздел III-6 предназначен для регистрации иных видов ограничений (обременений), которые не вошли в специальные части (III-1 – III-5) подраздела III. В записи данного подраздела в отношении предмета ограничения (обременения) указывается содержание ограничения (обременения).

При государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, отнесенный к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в записи подраздела III-6 указываются:

предмет ограничения (обременения): требования к сохранению, содержанию и использованию указанного объекта, требования к обеспечению доступа к такому объекту;

наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

При государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, отнесенный к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отказе включить их в данный реестр, в записи подраздела III-6 указываются:

предмет ограничения (обременения): требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия;

наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

При государственной регистрации перехода права собственности или иных вещных прав на объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, в записи подраздела III-6 вносятся изменения в отношении лица, права которого

ограничиваются (обременяются), в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил.

При государственной регистрации права на объекты электросетевого хозяйства, источников тепловой энергии, тепловых сетей, централизованных систем горячего водоснабжения и отдельных объектов таких систем при описании предмета ограничения (обременения) указывается содержание инвестиционных обязательств и эксплуатационных обязательств в отношении указанных объектов и (или) систем.»;

6) пункт 62 после слов «настоящих Правил» дополнить словами «, приложение № 15»;

7) в пункте 64 слово «содержится» заменить словом «содержалась»;

8) в пункте 65 слова «(приложение № 15)» исключить;

9) пункт 91 изложить в следующей редакции:

«91. При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора формируются запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о регистрации соглашения и заполняется в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил, запись об изменениях к записи о регистрации договора аренды подраздела III-4, а также запись об изменениях подраздела III-1.

Запись в подразделе III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации договора аренды не погашается.

Если условия соглашения об изменении договора аренды не приводят к изменению записей подразделов III-1 и III-4 Единого государственного реестра прав, то запись об изменениях к подразделам III-1 и III-4 Единого государственного реестра прав не заполняется.»;

10) абзац шестой пункта 103 изложить в следующей редакции:

«В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 помимо сведений, предусмотренных пунктом 96 настоящих Правил, указываются номер и дата государственной регистрации права собственности залогодателя.»;

11) в абзаце первом пункта 106 слова «, после государственной регистрации договора об ипотеке» исключить;

12) в пункте 134 абзацы второй – восьмой исключить;

13) в абзаце втором пункта 152 слова «к подразделу II-1» заменить словами «к подразделу III»;

14) в абзаце четвертом пункта 163 слова «дата государственной регистрации права на указанное в свидетельстве о государственной регистрации права помещение (жилое или нежилое)» заменить словами «дата, указанная в графе «Дата выдачи» свидетельства»;

15) дополнить разделами XXIV, XXV, XXVI следующего содержания:

«XXIV. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, о государственной регистрации найма жилого помещения

175. Запись о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом вносится в подраздел III-6 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на соответствующее помещение, жилой дом.

В записи подраздела III-6 указываются:

предмет ограничения (обременения): цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования; для наемного дома социального использования также указываются минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме в случае, если указанные доли установлены решением или договором, предусматривающими установление цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или изменение цели использования здания в качестве наемного

дома коммерческого использования на использование такого здания в качестве наемного дома социального использования;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о собственнике объекта недвижимости;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: слова «лица, имеющие право на получение жилых помещений по договорам найма жилых помещений»;

документы-основания: реквизиты решения, акта или договора, устанавливающего в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации цель использования здания в качестве наемного дома.

176. Запись о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения, вносится в подраздел III-6 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на соответствующий объект недвижимости.

В записи подраздела III-6 указываются:

предмет ограничения (обременения): слова «найм жилого помещения»;

срок: срок действия договора найма жилого помещения;

лицо, права которого ограничиваются (обременяются): предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о собственнике объекта недвижимости;

лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права: предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о нанимателе (нанимателях) жилого помещения;

документы-основания: реквизиты договора найма жилого помещения.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-6 указываются:

предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил сведения о наймодателе по договору найма жилых помещений;

размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения;
условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

XXV. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды)

177. При государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) в Единый государственный реестр прав вносятся:

в подраздел III-4 – о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды);

в подраздел III-6 – об ограничении (обременении) вещного права безвозмездным пользованием (ссудой).

Номер государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды), указываемый в записи подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, и номер регистрации ограничения (обременения) вещного права, указываемый в записи подраздела III-6 Единого государственного реестра прав, являются одинаковыми (с учетом пункта 11 настоящих Правил).

178. В записи о безвозмездном пользовании (ссуде) подраздела III-6 указываются:

предмет безвозмездного пользования (ссуды): данные об объекте недвижимости, передаваемом по договору безвозмездного пользования (ссуды) или его части с указанием учетного номера такой части; если объект недвижимости передается в безвозмездное пользование целиком, то указываются слова «Весь объект»;

срок: даты начала и окончания безвозмездного пользования или дата начала безвозмездного пользования и ее продолжительность; в случае если срок безвозмездного пользования не определен, вместо продолжительности пишутся слова «Срок не определен».

Государственная регистрация договора безвозмездного пользования (ссуды) удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на всех подлинных экземплярах договора безвозмездного пользования (ссуды), представленного в форме бумажного документа, либо на договоре безвозмездного пользования (ссуды), представленном в форме электронного документа. Указанная надпись заполняется в соответствии с требованиями к ее заполнению, а также требованиями к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, предусмотренными пунктом 2 статьи 14 Закона, при этом после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «договора безвозмездного пользования (ссуды)».

179. При изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора формируются запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о регистрации соглашения и заполняется в порядке, установленном разделом VII настоящих Правил, запись об изменениях к записи о регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) подраздела III-4, а также запись об изменениях подраздела III-6.

Запись в подразделе III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) не погашается.

Если условия соглашения об изменении договора безвозмездного пользования (ссуды) не приводят к изменению записей подразделов III-4 и III-6 Единого государственного реестра прав, то записи об изменениях к подразделам III-4 и III-6 Единого государственного реестра прав не заполняются.

180. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора безвозмездного пользования (ссуды) осуществляется посредством погашения записей в подразделах III-4 и III-6 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VI настоящих Правил.

При расторжении договора безвозмездного пользования (ссуды) на основании соглашения сторон договора также заполняется запись подраздела III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации такого соглашения.

XXVI. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при государственной регистрации перехода права по договору мены на объекты недвижимости, находящиеся на территориях различных регистрационных округов

181. При поступлении в территориальный орган заявления о государственной регистрации права на объект недвижимости на основании договора мены объектов недвижимости, находящихся на территориях различных регистрационных округов, и расположенный на территории регистрационного округа, в пределах которого действует данный территориальный орган (далее в настоящей главе – первый территориальный орган, первый объект недвижимости), в запись, содержащую особые отметки регистратора, к записи со статусом «актуальная» подраздела II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на первый объект недвижимости, вносятся сведения о наличии правопритязаний, а именно:

слова «Принято заявление о государственной регистрации перехода права, права», далее указывается вид вещного права;

дата и время с точностью до минуты приема документов, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы;

слова «Предметом договора мены являются объекты недвижимости, находящиеся на территориях регистрационных округов:», далее указываются номера регистрационных округов, на территории которых расположены объекты недвижимости, являющиеся предметом договора мены, кадастровые (условные) номера таких объектов недвижимости;

дата и время с точностью до минуты внесения записи о правопритязании.

182. При получении сообщения первого территориального органа о приеме заявления о государственной регистрации перехода права и вещного

права на первый объект недвижимости и прилагаемой к нему копии такого заявления либо заявления в виде электронного документа (электронного образа документа), а также копии договора мены (договора мены в виде электронного документа, электронного образа документа), территориальный орган, на территории регистрационного округа которого расположен другой объект недвижимости, являющийся предметом данного договора мены (далее в настоящей главе – второй территориальный орган, второй объект недвижимости), вносит в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на второй объект недвижимости, следующие сведения:

наименование первого территориального органа в творительном падеже, слова «принято заявление о государственной регистрации перехода права, права», далее указывается вид вещного права, слова «на объект недвижимости с кадастровым (условным) номером:», кадастровый (условный) номер первого объекта недвижимости;

дата и время с точностью до минуты приема документов первым территориальным органом, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы;

слова «Предметом договора мены являются объекты недвижимости, находящиеся на территориях регистрационных округов:», далее указываются номера регистрационных округов, на территории которых расположены объекты недвижимости, являющиеся предметом договора мены, кадастровые (условные) номера таких объектов недвижимости;

дата и время с точностью до минуты внесения записи.

183. Запись о государственной регистрации вещного права на первый объект недвижимости на основании договора мены вносится в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом IV настоящих Правил.

При указании сведений о существенных и иных условиях сделки об отчуждении в записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав дополнительно вносятся слова «Предметом договора мены также является объект недвижимости, находящийся на территории регистрационного округа», далее указывается номер регистрационного округа, на территории которого расположен второй объект недвижимости.

184. При получении от первого территориального органа заверенной государственным регистратором копии уведомления о прекращении государственной регистрации или сообщения об отказе в государственной регистрации права на первый объект недвижимости, в том числе названного уведомления или сообщения в виде электронного документа (электронного образа документа), заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, второй территориальный орган в отношении второго объекта недвижимости в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу II-1 Единого государственного реестра прав вносит реквизиты указанного уведомления или сообщения, данной записи присваивается статус «погашенная».

185. При получении от первого территориального органа выписки из Единого государственного реестра прав, свидетельствующей о государственной регистрации перехода права на первый объект недвижимости (в том числе указанной выписки в виде электронного документа, заверенной усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующего должностного лица) второй территориальный орган в отношении второго объекта недвижимости в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу II-1 Единого государственного реестра прав указывает наименование первого территориального органа в творительном падеже, слова «зарегистрировано право» (далее указывается вид вещного права), слова «на объект недвижимости с кадастровым (условным) номером:» (далее указывается кадастровый (условный) номер первого объекта недвижимости,) дату и номер государственной регистрации права.

186. При государственной регистрации права на второй объект недвижимости на основании договора мены второй территориальный орган при внесении сведений о существенных и иных условиях сделки об отчуждении в записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав дополнительно указывает:

слова «Предметом договора мены также является объект недвижимости, находящийся на территории регистрационного округа», далее указывается номер регистрационного округа, на территории которого расположен второй объект недвижимости;

слово «Право» (далее указывается вид вещного права), слова «на объект недвижимости с кадастровым (условным) номером:», кадастровый (условный) номер первого объекта недвижимости, слово «зарегистрировано», наименование первого территориального органа в творительном падеже, дату и номер государственной регистрации права.»;

16) Приложения № 14 и № 15 изложить в следующей редакции:

«ПРИЛОЖЕНИЕ № 14

**к Правилам ведения
Единого государственного реестра
прав на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу номера
регистрации**

ФОРМА ШТАМПА ПОГАШЕНИЯ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ЗАПИСИ

ПОГАШЕНО	
в соответствии с регистрационной записью в	
подразделе	_____
записи	_____
« _____ »	_____ года
Государственный регистратор	_____
Подпись	_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 15
к Правилам ведения
Единого государственного реестра
прав на недвижимое имущество
и сделок с ним, составу номера
регистрации

ПОДРАЗДЕЛ _____

Запись _____

ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА, СДЕЛКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА,
ЛИКВИДАЦИЯ (ПРЕОБРАЗОВАНИЕ) ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Кадастровый номер _____

Условный номер _____

Номер регистрации _____

Документы-основания _____

Погашено в соответствии с регистрационной записью в подразделе _____ записи _____

Государственный регистратор _____
(Ф.И.О.) (дата) (время) (подпись)».
