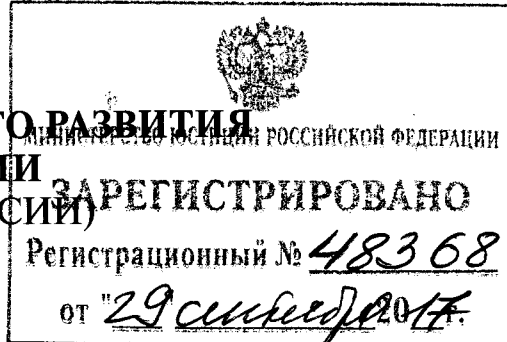




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)



П Р И К А З

11 августа 2017 г.

Москва

№

408

**О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России
от 16 декабря 2015 г. № 943**

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 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрирован в Минюсте России 25 марта 2016 г., регистрационный № 41548, с изменениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 27 октября 2016 г. № 679 (зарегистрирован в Минюсте России 23 декабря 2016 г., регистрационный № 44907) изменения согласно приложению.

Врио Министра

С.В. Шипов

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»

1. В порядке ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденном указанным приказом:

в абзацах третьем и пятом пункта 9 слова «машино-местах входящих» заменить словами «машино-местах, входящих»;

абзац девятый подпункта 6 пункта 36 изложить в следующей редакции:

«жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

в пункте 48:

дополнить новым абзацем двадцать вторым следующего содержания:

«- о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»⁸»;

абзац двадцать второй считать абзацем двадцать третьим;

дополнить новой сноской «8» следующего содержания:

«⁸ Ведомости СНД РФ и ВС РФ, 1993, № 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 30, ст. 2863; 2004, № 35, ст. 3607; 2007, № 27, ст. 3213; 2015, № 1, ст. 28; 2017, № 27, ст. 3938.»;

сноски «8» – «12» считать сносками «9» – «13» соответственно;

пункт 58 изложить в следующей редакции:

«58. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, за исключением нотариально удостоверенных сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, вносятся соответственно в запись о подлежащей регистрации такой сделки или о возникающих на ее основании праве, ограничении права (если такая сделка не подлежит государственной регистрации) посредством указания в такой записи слов «На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие... (указывается: третье лицо, орган юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления (в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии), юридического лица, государственного органа, органа местного самоуправления – их наименование) на совершение сделки, необходимое в силу... (указывается норма и реквизиты федерального закона, которым предусмотрено получение согласия на совершение сделки)».»;

раздел 4.1 дополнить пунктом 59.3 следующего содержания:

«59.3. Сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»,

вносятся в запись о вещном праве либо при государственной регистрации права собственности города Москвы, либо в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, если право собственности города Москвы зарегистрировано ранее, посредством указания в такой записи слов «Жилое помещение не может быть отчуждено, передано в залог, аренду, обременено иными правами до государственной регистрации прав наследников умершего собственника жилого помещения», сведений об умершем собственнике жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, наследникам которого должно быть передано соответствующее жилое помещение.»;

в пункте 92:

дополнить новым абзацем шестым следующего содержания:

«Правила, предусмотренные абзацами первым – пятым настоящего пункта, также применяются при представлении собственником объекта недвижимости, в отношении которого в ЕГРН содержатся записи о государственной регистрации долей в праве общей долевой собственности на такой объект, в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о нем как о единоличном собственнике объекта недвижимости.»;

абзацы шестой – четырнадцатый считать абзацами седьмым – пятнадцатым соответственно;

в абзаце седьмом пункта 105 второе предложение исключить;

сноску «13» признать утратившей силу;

абзац первый пункта 106 изложить в следующей редакции:

«106. Изменения и дополнения регистрационных записей об ипотеке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке осуществляются посредством внесения в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, изменений в существующую запись об ипотеке, если условия соглашения влекут изменение таких записей.»;

абзац первый пункта 109 перед словом «указываются» дополнить словом «также»;

в абзаце втором пункта 111 слова «пунктом 2 статьи 22 Закона об ипотеке» заменить словами «пунктом 105 Порядка»;

пункт 139 изложить в следующей редакции:

«139. Если жилое или нежилое помещение, машино-место входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном (предоставленном) для строительства и (или) эксплуатации исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащем застройщику на праве собственности, при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, также осуществляются следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. Одновременно в отношении данного земельного участка вносятся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика. При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика при указании размера доли в праве вносятся либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, машино-мест, не переданных участникам долевого строительства», либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, машино-мест, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений, машино-мест», далее указываются сведения о помещении, машино-месте (помещениях, машино-местах), принадлежащем (принадлежащих) застройщику;

в запись о государственной регистрации ипотеки земельного участка вносятся изменения в соответствии с пунктом 15 Порядка в части описания предмета ипотеки путем указания слов: «доля в праве на земельный участок под многоквартирным домом, размер которой пропорционален размеру общей площади помещений, машино-мест, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений, машино-мест, принадлежащих застройщику», а также в части залогодержателя путем указания слов: «участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства».

Если собственником земельного участка, сформированного (предоставленного) для строительства и (или) эксплуатации соответствующего многоквартирного дома, является иное лицо (не застройщик), в том числе публичное образование, и земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды (субаренды, безвозмездного пользования), при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляются следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка. Одновременно в отношении земельного участка вносятся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника при указании размера доли в праве вносятся либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, машино-мест, не переданных участникам долевого строительства», либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, машино-мест,

не переданных участникам долевого строительства, а также помещений, машино-мест», далее указываются сведения о помещении, машино-месте, принадлежащем соответствующему лицу. Если собственность на земельный участок не разграничена, в ЕГРН запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится;

в запись о государственной регистрации ипотеки права аренды (субаренды) земельного участка вносятся изменения в соответствии с пунктом 15 Порядка в части залогодержателя путем указания слов: «участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства».

Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика, иного лица (не участника долевого строительства) о государственной регистрации договора аренды (субаренды, безвозмездного пользования) погашаются в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка, с указанием в качестве документа-основания представленного правообладателем (арендатором) заявления о государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права.»;

в пункте 159:

в абзацах первом и третьем слова «помещений машино-мест» заменить словами «помещений, машино-мест»;

в абзацах пятом – седьмом слова «помещения машино-места» заменить словами «помещения, машино-места»;

в подпунктах 1 и 3 пункта 181 слова «после внесения в соответствующий раздел ЕГРН» исключить;

дополнить пунктом 184 следующего содержания:

«184. В случае расхождений сведений государственного кадастра недвижимости с записями ЕГРП о значениях площади объектов недвижимости, связанных с округлением, или в случае наличия в записях ЕГРП, сведениях

государственного кадастра недвижимости значения иной основной характеристики объекта недвижимости (в частности, протяженность, глубина, глубина залегания, площадь застройки), не соответствующей настоящему Порядку, при включении в кадастр недвижимости сведений о таких объектах недвижимости указанные характеристики подлежат округлению до значений, предусмотренных настоящим Порядком.».

2. Приложение № 2 к указанному приказу изложить в следующей редакции:

«Приложение № 2
к приказу Минэкономразвития России
от 16 декабря 2015 г. № 943

**Форма специальной регистрационной надписи
на документе, выражающем содержание сделки**

Наименование органа регистрации прав		
Произведена государственная регистрация _____		
Дата регистрации _____		
Номер регистрации _____		
Государственная	регистрация	осуществлена

Государственный регистратор прав _____	_____	_____
	(подпись, м.п.)	(Ф. И. О.)».

3. Состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, утвержденные указанным приказом, дополнить пунктом 2 следующего содержания:

«2. В случае осуществления государственной регистрации прав не по месту приема заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов для удостоверения проведенной

государственной регистрации сделки в отношении недвижимого имущества, а также права собственности или иного вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникшего на основании сделки, в графе «Государственная регистрация осуществлена» специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, указываются сведения о месте осуществления государственной регистрации: наименование органа регистрации прав, осуществившего государственную регистрацию. В иных случаях в указанной графе проставляется знак «—».
