

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22 ноября 2006 г. N 710

"О внесении изменений в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652).

Председатель Правительства
Российской Федерации

М. Фрадков

Изменения,
которые вносятся в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 (утв. постановлением Правительства РФ от 22 ноября 2006 г. N 710)

1. В абзаце первом пункта 14:

слова "подписью регистратора и печатью" заменить словами "подписью регистратора с указанием его фамилии и инициалов и печатью с изображением Государственного герба Российской Федерации (далее - гербовая печать)";

дополнить абзац предложением следующего содержания: "Если исчерпаны все буквы алфавита, то на дополнительных листах записи в графе "Лист" указывается порядковый номер основного листа, дополненный буквой алфавита и цифрой, например: 3а1, 3б1, _ 3я1, 3а2, 3б2, _ 3я2 и т.д. При нумерации дополнительных листов не используются буквы "е", "й", "ь", "ъ"."

2. Пункт 15 изложить в следующей редакции:

"15. В начале каждого раздела Единого государственного реестра прав помещается опись листов раздела (приложение N 16), которая не является частью реестра.

Формирование описи начинается регистратором, который вносит первую запись в раздел Единого государственного реестра прав, заверяет ее подписью с указанием своей фамилии и инициалов и гербовой печатью и проставляет на ней дату открытия этого раздела.

При внесении в раздел Единого государственного реестра прав основного или дополнительного листа с записью в соответствующем разделе описи указывается общее количество листов и дополнительных листов в подразделе нарастающим итогом. При этом в графе "Количество листов" каждого из подразделов описи указывается общее количество листов (основных и дополнительных) в подразделе реестра, в графе "Количество

дополнительных листов" - общее количество дополнительных листов в подразделе реестра, а в графе "Дата" - дата внесения новой записи в раздел реестра.

Если какой-либо раздел описи исчерпывается, актуальные данные об общем количестве листов и дополнительных листов в разделе Единого государственного реестра прав переносятся регистратором в новую опись с указанием даты начала ее ведения, а старая опись уничтожается."

3. Абзац второй пункта 16 после слова "перечеркивается" дополнить словами "в каждом содержащем актуальные данные листе раздела".

4. Пункт 17 изложить в следующей редакции:

"17. При прекращении права, ограничения (обременения) права, сделки соответствующая запись Единого государственного реестра прав погашается."

5. Пункты 18 - 21 изложить в следующей редакции:

"18. О правообладателе (лице, права которого ограничиваются (обременяются), лице, в пользу которого права ограничиваются (обременяются), стороне сделки) в записях Единого государственного реестра прав указываются:

в отношении физического лица - фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

в отношении российского юридического лица - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, наименование органа, осуществившего такую регистрацию, код причины постановки на учет, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности);

в отношении иностранного юридического лица - полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, наименование регистрирующего органа, адрес (место нахождения) в стране регистрации (инкорпорации). При этом документы иностранного юридического лица должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

в отношении Российской Федерации - слова "Российская Федерация";

в отношении субъекта Российской Федерации - полное наименование субъекта Российской Федерации;

в отношении муниципального образования - полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

в отношении иностранного государства - полное наименование иностранного государства.

19. В графе "Документы-основания" указываются основные сведения о документах, на основании которых принято решение о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, сделки, позволяющие идентифицировать этот документ: наименование документа, его серия и номер (при наличии), дата выдачи (подписания), наименование органа (организации), выдавшего документ. Если такой документ нотариально

удостоверен, в графе "Документы-основания" также указываются дата нотариального удостоверения, фамилия и инициалы нотариуса, номер в реестре регистрации нотариальных действий. Если решение о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права принято на основании зарегистрированной сделки, в графе "Документы-основания" дополнительно указываются дата и номер государственной регистрации сделки.

20. В графе "Особые отметки регистратора" указываются сведения об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия (выявленным объектам культурного наследия), о наличии правопритязаний, об оспаривании в судебном порядке права на объект недвижимого имущества, о признании гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным, о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника этого жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника этого жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами, другими нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, а также определенные нормативными правовыми актами Министерства юстиции Российской Федерации.

Сведения о признании гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным, об оспаривании в судебном порядке права на объект недвижимого имущества вписываются на основании судебного акта с указанием наименования суда и реквизитов этого акта.

При государственной регистрации права хозяйственного ведения или права оперативного управления на объект недвижимого имущества, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия в Едином государственном реестре прав записи о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на этот объект в графе "Особые отметки регистратора" пишется слово "собственник" и указывается наименование собственника недвижимости.

При ведении Единого государственного реестра прав на магнитных носителях в случае необходимости внесения записи в графу "Особые отметки регистратора" листа раздела эта запись размещается на дополнительном листе в соответствии с пунктом 14 настоящих Правил.

21. Регистратор заверяет каждую запись в Едином государственном реестре прав подписью с указанием своей фамилии и инициалов и гербовой печатью, а также проставляет на ней дату совершения записи."

6. Пункт 23 изложить в следующей редакции:

"23. Подраздел I содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа. Записи в подраздел I могут вноситься на основании иных документов в случаях, установленных Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

7. В пункте 24:

после слов "предприятию (форма I-5)" включить слова ", участку недр, многолетним насаждениям (форма I-6)";

второе предложение изложить в следующей редакции: "В отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и иных объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, нежилых помещений), являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, находящихся в общей

долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, используются те же формы I-1, I-2 и I-3, но в их заголовках указывается, что эти объекты входят в состав общего имущества в многоквартирном доме (приложение N 1).".

8. В пунктах 26 и 27 после слова "кадастровый" в соответствующем падеже включить слово "(условный)" в соответствующем падеже.

9. Пункт 28 дополнить абзацем следующего содержания:

"Для сооружения, расположенного на территории более одного регистрационного округа (линейного сооружения), в графе "Адрес (местоположение)" также указываются наименования соответствующих субъектов Российской Федерации, на территории которых оно расположено."

10. Пункт 29 изложить в следующей редакции:

"29. В графе "Наименование" указывается индивидуальное наименование объекта (если оно имеется), например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета и т.п. При отсутствии индивидуального наименования указывается обобщенное наименование соответствующего вида объектов, например: земельный участок, жилой дом, квартира, гараж, нежилое помещение в многоквартирном доме, объект незавершенного строительства, линейно-кабельное сооружение связи и т.п."

11. Абзац первый пункта 30 после слов "категория земель" дополнить словами "и вид разрешенного использования".

12. Пункт 31 дополнить абзацем следующего содержания:

"В графе "Площадь" для объекта незавершенного строительства указываются общая площадь застройки и степень готовности объекта в процентах, а для линейных сооружений - протяженность (длина) объекта."

13. Пункт 33 дополнить предложением следующего содержания: "При переменной этажности число этажей указывается через тире."

14. В пункте 35 слово "помещения" заменить словами "жилые (например, комнаты в коммунальной квартире) или нежилые помещения".

15. Пункт 35-5 дополнить абзацем следующего содержания:

"В графе "Особые отметки регистратора" для объектов недвижимого имущества, являющихся сложными вещами, указываются сведения об объектах недвижимости, входящих в состав этой вещи, в соответствии с пунктами 29, 31 - 33 настоящих Правил, а для объектов недвижимости, описание которых производится в подразделе I-6, - дополнительные сведения, наиболее полно характеризующие их (например, состав - для многолетних насаждений)."

16. Пункт 39 дополнить текстом следующего содержания:

"При государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в графе "Доля" указывается размер доли в праве общей долевой собственности на них, принадлежащей собственнику помещения в многоквартирном доме, согласно сведениям, содержащимся в представленных на регистрацию документах. Если помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, в

графе "Доля" указывается размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональный размеру доли в праве общей собственности на это помещение. Если в представленных на регистрацию документах не указан размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в графу "Доля" вносятся слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади", далее указываются сведения о помещении, принадлежащем собственнику (участнику общей долевой собственности), в соответствии с пунктами 28 и 29 настоящих Правил.

При государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на объект недвижимого имущества, составляющий паевой инвестиционный фонд, графа "Доля" не заполняется."

17. Пункт 40 дополнить текстом следующего содержания:

"При регистрации права общей долевой собственности, возникающего в соответствии с законом с момента государственной регистрации, запись о праве каждого участника долевой собственности идентифицируется одним номером государственной регистрации. При регистрации права общей долевой собственности, возникшего до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" или в установленных законом случаях с иного момента, нежели чем с момента государственной регистрации (например, при наследовании), запись о праве каждого участника долевой собственности идентифицируется самостоятельным номером государственной регистрации.

При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, запись на отдельный лист подраздела II-1 Единого государственного реестра прав вносится в отношении собственника помещения в многоквартирном доме. Если помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности, в отношении участников общей долевой собственности на него и, соответственно, на общее имущество в многоквартирном доме, записи в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав вносятся на отдельные листы."

18. Пункт 41 дополнить текстом следующего содержания:

"При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в графе "Правообладатель" указываются предусмотренные пунктом 18 настоящих Правил данные о собственниках помещений в многоквартирном доме.

При государственной регистрации прав на недвижимое имущество, входящее в состав паевого инвестиционного фонда, в указанную графу вносятся слова "владелец инвестиционных паев", далее указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд, затем вносятся слова ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев".

19. В абзаце втором пункта 41-1 и абзаце втором пункта 41-4 слова "земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение" заменить словами "несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание, сооружение)".

20. Пункт 42 изложить в следующей редакции:

"42. При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, разделы Единого государственного реестра прав, относящиеся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, и к иным объектам недвижимости, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, объединяются в единое целое. В начале такого объединенного раздела располагаются формы подраздела I для описания многоквартирного дома и объектов недвижимости, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации в объединенном разделе (земельного участка и др.), затем формы подраздела II для регистрации прав общей долевой собственности на указанные объекты недвижимости лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, далее формы подраздела III для регистрации ограничений (обременений) права общей долевой собственности на эти объекты недвижимости. Вслед за объединенным разделом следуют разделы, в которых регистрируются права собственников жилых и нежилых помещений на принадлежащие им помещения в многоквартирном доме. Особенности внесения записей в такой объединенный раздел при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяются Министерством юстиции Российской Федерации."

21. В пункте 44:

абзац пятый после слов "договорах об ипотеке" дополнить словами ", договорах участия в долевом строительстве, сделках об уступке прав по договору участия в долевом строительстве";

абзац девятый дополнить текстом следующего содержания: "При внесении записи о возникающем залоге земельного участка (залоге права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, в графе "Номер регистрации" подраздела III-2 указывается номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства. При прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделением, выделением, слиянием) актуальные записи специальных частей подраздела III переносятся в специальные части подраздела III разделов Единого государственного реестра прав, открытых на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования (разделения, выделения, слияния). В листах специальных частей подраздела III разделов Единого государственного реестра прав, открытых на объекты недвижимого имущества, образованные в результате преобразования, проставляется дата заполнения этих листов. В графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации ограничения (обременения) права на ранее существовавший объект, а дата его государственной регистрации вносится в графу "Особые отметки регистратора" после слов "дата регистрации". В графе, в которой описывается объект недвижимого имущества или содержание ограничения (обременения) права (приложение N 8), указываются сведения о ранее существовавших объектах недвижимого имущества в соответствии с пунктами 28 - 35 настоящих Правил, а также их кадастровые (условные)

номера.";

в абзаце десятом слова "земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение" заменить словами "несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание, сооружение)".

22. Раздел V дополнить пунктом 47-1 следующего содержания:

"47-1. При государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в графу "Залогодержатель" листа записи об ипотеке вносятся слова "владелец ипотечных сертификатов участия", далее указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием, затем вносятся слова ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия".

23. Пункт 48 дополнить абзацем следующего содержания:

"При внесении записи о залоге земельного участка (права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, в графе "Срок" указываются дата государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве и предусмотренный этим договором срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства".

24. Пункт 49 дополнить предложением следующего содержания: "При внесении записи о залоге земельного участка (права аренды земельного участка), предоставленного для строительства объекта долевого строительства, осуществляемом при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, в графу "Сумма" вносятся слова "определяется в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

25. В абзаце втором пункта 53 слова "земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение" заменить словами "несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение)".

26. Пункт 61 дополнить новым абзацем третьим следующего содержания:

"При государственной регистрации решения об изъятии земельного участка или жилого помещения для государственных или муниципальных нужд в графе "Лицо, права которого ограничиваются (обременяются)" указываются предусмотренные пунктом 18 настоящих Правил данные о правообладателе, а в графе "Лицо, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права" указывается, для чьих нужд изымается объект недвижимого имущества, - Российская Федерация, субъект Российской Федерации либо муниципальное образование".

27. Пункт 62 изложить в следующей редакции:

"62. Записи подразделов II и III Единого государственного реестра прав при прекращении права, ограничения (обременения) права, сделки

погашаются на лицевой стороне листа специальным штампом погашения регистрационной записи (приложение N 12). В штампе погашения регистрационной записи проставляются дата регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права, сделки, фамилия и инициалы регистратора, его подпись."

28. Предложение второе пункта 67 изложить в следующей редакции:

"К таким сведениям относятся перемена фамилии, имени, отчества, места жительства физического лица, наименования юридического лица или адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой (переустройством) без изменения внешних границ, изменение назначения объекта (например, при переводе жилого помещения в нежилое, изменении категории земельного участка), изменение объема выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства, изменение площади объекта в связи с ее уточнением в установленном порядке, в том числе при изменении порядка определения площади объекта, и т.п."

29. В пункте 69 слова "и имя регистратора" заменить словами ", фамилия и инициалы регистратора".

30. Пункт 71 изложить в следующей редакции:

"71. Свидетельство о государственной регистрации прав (далее именуется - свидетельство), выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности полиграфической продукции уровня "Б", а также учетную серию и номер."

31. В пункте 74:

абзац одиннадцатый дополнить предложением следующего содержания: "Сведения об иных участниках долевой собственности указываются на оборотной стороне свидетельства и содержат фамилии, имена, отчества участников долевой собственности, а также размер их доли в праве.";

дополнить пункт текстом следующего содержания:

"В случае выдачи свидетельства о государственной регистрации права участнику общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на оборотную сторону свидетельства вносятся слова "иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на", далее указывается дата регистрации права участника долевой собственности, которому выдается свидетельство, а также вносятся слова "права не зарегистрированы", если права (доли в праве) иных участников общей долевой собственности на момент выдачи свидетельства о государственной регистрации права не зарегистрированы."

Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме не выдаются. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, включаются в выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном

доме свидетельство о государственной регистрации права посредством дополнительного описания в нем названных объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на это имущество в соответствии с пунктом 39 настоящих Правил."

32. В пункте 76 слово "печатью" заменить словами "гербовой печатью".

33. В абзаце втором пункта 79 слова "земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение" заменить словами "несколько объектов недвижимого имущества (например, земельный участок и расположенные на нем здание, сооружение)".

34. Пункт 80 дополнить словами "и гербовой печатью".

35. В приложении N 1:

наименования граф "Предыдущий кадастровый номер" и "Последующий кадастровый номер" после слова "кадастровый" дополнить словом "(условный)";

в форме I-1 слова "ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (В КОНДОМИНИУМЕ)" заменить словами "ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ)";

в форме I-2 слова "ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ (В КОНДОМИНИУМЕ)" заменить словами "ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ)";

дополнить приложение N 1 формой I-3 следующего содержания:

"

Подраздел I-3

Лист _____

Кадастровый номер _____

Условный номер _____

Предыдущий кадастровый (условный) номер _____

Последующий кадастровый (условный) номер _____

Нежилое помещение

(общее имущество в многоквартирном доме)

Адрес (местоположение) _____

Наименование _____

Этаж _____ Номера на поэтажном плане _____

Назначение _____

Площадь _____

Документы-основания _____

Особые отметки регистратора _____

Регистратор _____ Дата _____ Подпись _____
(ф.и.о.) М.П.

оборотная сторона

Запись о ликвидации (преобразовании)
нежилого помещения

Документы-основания _____

Особые отметки регистратора _____

Регистратор _____ Дата _____ Подпись _____
(ф.и.о.) М.П.
";

дополнить приложение N 1 формой I-6 следующего содержания:

"

Подраздел I-6 Лист _____

Кадастровый номер _____

Условный номер _____

Предыдущий кадастровый (условный) номер _____

Последующий кадастровый (условный) номер _____

Участок недр,
многолетние насаждения

Адрес (местоположение) _____

Наименование _____

Назначение _____

Площадь _____

Документы-основания _____

Особые отметки регистратора _____

Регистратор _____ Дата _____ Подпись _____
(ф.и.о.) М.П.

оборотная сторона

Запись о ликвидации (преобразовании) участка недр, многолетних
насаждений

Документы-основания _____

Особые отметки регистратора _____

Регистратор _____ Дата _____ Подпись _____
(ф.и.о.) М.П.

".

36. В формах штампа регистрационной надписи на документах
(приложение N 15) рядом с позицией "Регистратор _____"
(подпись)

включить позицию "М.П.

".