

**Россияне смогут запросить сведения о недвижимости онлайн с сайта Кадастровой палаты**

*Минэкономразвития России приняло* [*изменения*](https://minjust.consultant.ru/documents/43688) *в порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Согласно поправкам, получить выписку об объектах недвижимости можно с сайта Федеральной кадастровой палаты.*

Порядок предоставления сведений из ЕГРН, согласно законодательству, предусматривает форму запроса, способы получения госуслуги, а также основания для отказа в предоставлении сведений из ЕГРН. Сегодня заявитель, независимо от места своего нахождения, может получить сведения из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимости как в виде бумажного документа, так и в электронном виде.

Согласно [поправкам](https://minjust.consultant.ru/documents/43688) в порядок предоставления сведений, внесенным приказом Минэкономразвития от 19.07.2019 № 433, выписки из ЕГРН теперь можно получить с сайта Кадастровой палаты.

К общедоступным сведениям относятся, в том числе, сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и сведения о переходе прав. Запрос на предоставление таких сведений в электронном виде не требует заверения электронной подписью.

При формировании запроса на предоставление сведений ограниченного доступа в электронном виде запрос заверяется квалифицированной электронной подписью заявителя.

«*Для проведения различных сделок в любой момент времени гражданам может потребоваться, например, подтверждение права собственности на объекты недвижимости – и соответствующие выписки из госреестра. Предоставление сведений из ЕГРН в электронном виде фактически в режиме онлайн позволяет повысить качество и оперативность оказания госуслуг и существенно сократить временные затраты заявителя»,* - сказал **замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чащин.**

Он отметил, что сведения из ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, имеют такую же юридическую силу, как и сведения из ЕГРН в виде бумажного документа*. «Выписка, полученная с сайта Кадастровой палаты после запуска сервиса по выдаче сведений, будет заверяться усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав*», - отметил Павел Чащин.

В частности, выписка из ЕГРН может потребоваться, например, при проведении сделки купли-продажи: с ее помощью можно уточнить зарегистрировано ли право собственности на объект, характеристики объекта недвижимости, наличие обременений или ограничений и т.д.

Ранее стало известно о разработке проекта федерального закона, направленного на противодействие незаконному предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Целью законопроекта является исключение деятельности «сайтов-двойников». Для предотвращения деятельности таких сайтов законопроект предусматривает административную ответственность за перепродажу сведений ЕГРН третьим лицам за плату. Как [отмечал](https://www.youtube.com/watch?v=rYCll9pC_HE&t=11s) глава Федеральной кадастровой палаты Парвиз Тухтасунов, данную проблему необходимо рассматривать комплексно. «*С точки зрения административного регулирования, Минэкономразвития совместно с Росреестром подготовили проект изменений в КоАП, чтобы предотвратить возможность перепродажи сведений. Но одно из важнейших направлений – модернизациях самих сервисов Росреестра и Кадастровой палаты. Если сервисы будут удобнее, а цена у государства в любом случае ниже, чем у сайтов-двойников, то все будут пользоваться именно этими сервисами*», - говорил **Тухтасунов.**

**Эксперты Кадастровой палаты рассказали, как избежать земельных споров с соседями**

Федеральная кадастровая палата подготовила инструкцию по согласованию границ участков с соседями

**В июне Президент России Владимир Путин подписал закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. Эксперты Федеральной кадастровой палаты подготовили инструкцию о корректном проведении согласования границ, а также рассказали, как с помощью внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) защитить свои права и законные интересы.**

[Законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) о кадастре установлено, что местоположение границ согласовывается с гражданами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды на срок более пяти лет. Согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

Чтобы провести установление границ, собственнику необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. *«Общедоступный* [*сервис*](https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki) *«Реестр кадастровых инженеров», поможет выбрать лучшего специалиста. В реестре содержится информация о количестве решений о приостановлении и отказах в проведении кадастрового учета, принятых органом регистрации прав по вине кадастрового инженера», -* говорит **замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семенова.**

Кадастровый инженер должен и провести процедуру согласования границ: индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В том и другом случае составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей.

Порядок проведения собрания регламентируется Федеральным законом «О кадастровой деятельности». Так, согласно статье 39, все заинтересованные лица должны быть уведомлены о месте и времени проведения собрания не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты. Для этого кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков извещения: на почтовые или электронные адреса.

Закон разрешает проводить собрание собственников в любом месте – по согласованию с заинтересованным лицами, даже без выезда на участок. Но в интересах правообладателей – участвовать в процессе установления границ на местности. Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ.

При несогласии с расположением смежных границ и невозможности разрешить спор с соседом, необходимо подать кадастровому инженеру письменные возражения. Их кадастровый инженер зафиксирует в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. *«Законодательство не наделяет кадастрового инженера правом решать земельные споры, поэтому при наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде»,* - отмечает **замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова.** В этом случаенадо подать исковое заявление в суд. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Судебные тяжбы по вопросам установления границ участков считаются одними из самых сложных и длительных. Поэтому по возможности урегулировать земельный спор лучше на стадии согласования границ.

Важно отметить – если кадастровый инженер не может найти адрес смежника, адресованное ему извещение публикуется в прессе, обычно – в местной газете. Несмотря на то, что адресат может не прочитать объявление в газете, он будет считаться надлежащим образом оповещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа. Таким образом, согласование границы смежного участка может состояться без его владельца.

Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. *«Добавить почтовый или электронный адрес в ЕГРН стоит каждому правообладателю,»*, – говорит **Марина Семенова**. *Наличие контактов в ЕГРН предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ и действиях, косвенно связанных с его недвижимостью.*

Добавить свои контактные данные в сведения ЕГРН, чтобы всегда оставаться на связи, просто: достаточно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ.

 Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. *«Процедура согласования общих границ имеет большое значение для всех заинтересованных лиц. Добавление адреса в сведения ЕГРН позволит владельцу смежного участка вовремя получить уведомление о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ»,* - говорит **Марина Семенова.**

Напомним, Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. Федеральный закон № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование процедуры комплексных кадастровых работ. Поправки уточняют перечень обязательных условий для выполнения кадастровых работ, в том числе комплексных, и кадастрового учета.

В числе важнейших новаций – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит риски для владельцев земельных участков при проведении процедуры согласования границ смежных участков.

**В России в 2,5 раза быстрее стали ставить недвижимость на учет**

Средний срок постановки на государственный кадастровый учет сократился с десяти до четырех дней за пять лет

**За последние пять лет средний срок постановки на государственный кадастровый учет снизился с десяти до четырех дней. Это стало возможным благодаря внедрению электронных сервисов и развитию различных форм межведомственного взаимодействия.**

В 2014 году срок постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет составлял десять календарных дней. К 2019 году его удалось сократить до четырех рабочих дней. В текущем году быстрее всего поставить недвижимость на кадастровый учет можно в Республиках Мордовия и Северная Осетия, а также в Ставропольском крае – средний срок проведения процедуры ГКУ в этих регионах составляет всего 2 дня.

В 22 субъектах РФ в среднем на кадастровый учет ставят в течение трех дней. Это Белгородская область, Брянская область, Калужская область, Курская область, Тульская область, Ярославская область, Ростовская область, Республика Башкортостан, Республика Марий Эл, Саратовская область, Чувашская Республика, Курганская область, Свердловская область, Тюменская область, Ханты-Мансийский АО, Челябинская область, Алтайский край, Забайкальский край, Приморский край, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Чеченская Республика. Немногим дольше – в течение четырех дней ставят на кадастровый учет еще в 19 регионах.

Согласно закону «О государственной регистрации недвижимости» постановка на кадастровый учет осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав. Подать заявление о постановке недвижимости на кадастровый учет можно и в офисах многофункциональных центров. В таком случае, согласно действующему законодательству, процедура должна быть проведена в течение семи рабочих дней с момента получения документов МФЦ.

В то же время, внедрение электронных сервисов в сферу государственных услуг позволили существенно сократить сроки постановки недвижимости на государственный кадастровый учет. В настоящее время действуют [сервисы](https://kadastr.ru/site/sposoby/electronic.htm#oformitnedv), направленные на упрощение получения государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации права.

Всего, по состоянию на начало 2019 года, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтено 162,5 млн объектов недвижимости.

Как отмечает **замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семенова,** кадастровый учет – это внесение сведений об объектах недвижимости в единый госреестр, эта процедура носит заявительный характер. В то же время, как подчеркивает эксперт, кадастровый учет позволяет зарегистрировать на данную недвижимость право собственности и в дальнейшем распоряжаться ей в полной мере. Если собственник в дальнейшем планирует продавать, дарить или передавать свою недвижимость по наследству, ее нужно поставить на учет и зарегистрировать свои права. «*Так, например, если гражданин получает вновь образованный участок от местной администрации, проведение кадастрового учета будет необходимо для возможности в дальнейшем регистрации права на этот земельный участок»*, - говорит **Марина Семенова.**

В процессе проведения кадастрового учета в реестр вносятся основные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах с их характеристиками, позволяющими определить их в качестве индивидуально-определенной вещи (например, сведения о местоположении границ, площади, номере кадастрового квартала, в котором расположен объект). Каждому объекту недвижимости, сведения о котором вносятся в реестр, присваивается уникальный кадастровый номер.

Кадастровый учет может проводиться как одновременно с регистрацией права, так и без нее. Например, кадастровый учет без одновременной регистрации права осуществляется, если в реестр вносятся изменения в характеристики объекта недвижимости (например, изменилась площадь земельного участка и местоположение его границ в результате межевания) или снесли объект недвижимости, право на который не было зарегистрировано. Если же необходимо поставить на кадастровый учет жилой дом, расположенный на приусадебном земельном участке, кадастровый учет такого дома будет осуществляться с одновременной регистрацией прав на него.

Справочно:

[Федеральная кадастровая палата](https://kadastr.ru) (ФКП) – оператор Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). В сентябре 2019 года Кадастровой палатой в пилотном режиме был запущен [сервис по выдаче сведений из ЕГРН](https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку за несколько минут.

Кадастровая палата работает в сфере кадастрового учета, регистрации прав собственности и сделок с недвижимостью, оказывает связанные с этим услуги населению и бизнесу в каждом регионе России. С 2009 года находится в ведении Росреестра.

Федеральная кадастровая палата предоставляет сведения из ЕГРН, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, вносит сведения о границах субъектов РФ, муниципальных образований и населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия и других объектов в ЕГРН.

В 2019 году Кадастровой палатой запущен проект по реинжинирингу существующих электронных сервисов предоставления госуслуг для физических и юридических лиц. Также, согласно плану трансформации учреждения, на базе ФКП будет создан Аналитический центр для участников рынка недвижимости и бизнес-сообщества.

**Россияне могут узаконить земли, используемые более**

**15 лет**

**16 сентября вступают в силу** [**изменения в законы**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326894/) **«О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Поправки упростят процедуру проведения комплексных кадастровых работ, заказчиками которых выступают муниципальные власти. Федеральный закон (150-ФЗ от 17.06.2019) устанавливает порядок уточнения границ земельных участков, фактическая площадь которых не соответствует площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).**

Сбор и анализ данных в ходе комплексных кадастровых работ позволяют выявить и устранить случаи пересечения границ и, в определенных случаях, самозахвата земель, а также реестровые ошибки. Последнее – наиболее распространенная причина, по которой садоводы не могут поставить на кадастровый учет личные участки и земли общего пользования в соответствии с законодательством. По мнению специалистов **Федеральной кадастровой палаты**, упрощение процедуры проведения комплексных кадастровых работ в целом благотворно скажется на положении собственников земельных участков.

Так, одно из положений предоставляет возможность гражданам узаконить в рамках проведения комплексных кадастровых работ фактически используемые земельные участки, если их площадь превышает площадь, указанную в ЕГРН. Важно отметить, что узаконить фактически используемые «лишние» метры можно будет лишь в том случае, если участок используется в этих границах более 15 лет, на него нет посягательств со стороны соседей и претензий органов власти. Кроме того, площадь такого «увеличения» должна быть не больше предельного минимального размера участка, установленного местной администрацией, а в случае если такой минимальный размер не установлен – не более, чем на 10% от площади, указанной в ЕГРН.

«*У граждан есть возможность официально оформить используемые участки, а соответственно, впоследствии ими распоряжаться. Если в ходе комплексных кадастровых работ, которые проводятся по заказу местных властей, выяснится, что используемая площадь земельного участка больше, чем предусмотрено данными в ЕГРН, при соблюдении всех критериев разницу можно будет узаконить. Но важно – к поправкам нельзя относиться как к возможности быстро увеличить площадь своих земельных участков. Закон направлен на уточнение существующих участков и поддержку собственников, которые на протяжении многих лет использовали земли без уточненных границ*», – говорит **замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семенова.**

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства. Такие работы проводятся за счет бюджета по заказу органов государственной власти (в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе) или местного самоуправления (в других регионах страны, муниципальных районах, городских округах).

Кадастровые работы проводятся для уточнения границ земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Кроме того, они нужны для корректного представления земельных участков, на которых расположены здания, а также для исправления реестровых ошибок. Комплексные кадастровые работы не проводятся в отношении линейных объектов.

Информация о проведении таких работ публикуется в открытых источниках, в том числе на сайтах органов госвласти или местного самоуправления, в течение 10 дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Кроме того, о начале проведения работ в конкретном кадастровом квартале, где расположен объект, правообладателя должен известить непосредственный исполнитель работ – кадастровый инженер – по электронной или обычной почте, при наличии этих сведений в реестре недвижимости.

Как отмечает **замглавы Кадастровой палаты Марина Семенова**, после внесения в ЕГРН сведений о земельных участках и местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате проведения комплексных кадастровых работ, у правообладателей таких объектов недвижимого имущества отпадает необходимость проводить кадастровые работы за свой счет. Комплексные кадастровые работы проводятся на бюджетные средства.

Помимо этого, с вступлением в силу 150-ФЗ появляется возможность проведения комплексных кадастровых работ без утвержденного проекта межевания территории, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разработка и утверждение такого проекта не требуется. Согласно 150-ФЗ, заказчики ККР вправе использовать технические паспорта, оценочную и иную необходимую в работе документации. Эта мера позволяет исключить дополнительные затраты и сэкономить местный бюджет.

«*Проведение комплексных кадастровых работ по заказу органов госвласти или местного самоуправления позволяет сократить число земельных споров и защитить права собственников недвижимости, обеспечить справедливое налогообложение. Таким образом повышается и эффективность управления различными территориями в составе субъектов федерации*», – заключила **Марина Семенова.**

Напомним, [Федеральный закон №150-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326894/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/) «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» подписал Президент России Владимир Путин 17 июня 2019 года. Закон вступает в силу 16 сентября, спустя 90 дней после дня его официального опубликования.

**Специалист Кадастровой палаты приняла участие в программе телеканала «Губерния 33»**

Заместитель директора Кадастровой палаты по Владимирской области Екатерина Голова приняла участие в программе областного телеканала «Губерния 33». Темой для обсуждения стал вопрос о том, как обезопасить себя при покупке или продаже недвижимости.

Екатерина Голова обратила внимание на то, что очень много граждан в нашей стране владеют каким-либо имуществом, однако не многие из них знают, как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью.

Чтобы избежать мошеннических действий с собственностью у правообладателя есть возможность подать в Росреестр заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника. В этом случае в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносят специальную запись, и операции с имуществом становятся невозможны без личного присутствия собственника. Если документы на распоряжение недвижимостью поступают в Росреестр от кого-то, кроме собственника, их возвращают без рассмотрения. То есть продать дом или участок в подобной ситуации нельзя даже по подлинной доверенности.

До совершения сделки, Екатерина Вадимовна рекомендовала получить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой будут указаны основные характеристики объекта и данные о правах на него. Это поможет будущему владельцу недвижимости удостовериться, что приобретаемый им объект действительно принадлежит продавцу и не находится под арестом или в залоге. Запросить выписку из ЕГРН можно в электронном виде посредством официального сайта Росреестра, либо через личный кабинет на едином портале государственных и муниципальных услуг. Для подачи запроса в бумажном виде заявителю достаточно обратиться в любое отделение многофункционального центра (МФЦ) и предъявить паспорт.

Также, при планировании каких-либо сделок с недвижимостью (купли-продажи, дарения, аренды), граждане могут получить в Кадастровой палате профессиональную консультацию и помощь в составлении договоров имущественных сделок в простой письменной форме. Учреждение предоставляет услуги по подготовке договоров на виды сделок, не требующих нотариального удостоверения и заключаемых между физическими лицами, физическими и юридическими лицами, а также между юридическими лицами.

Помимо высокого качества профессиональных консультаций и гарантии госучреждения, стоимость услуг Кадастровой палаты остается значительно ниже рыночной.

Узнать более подробную информацию об услугах можно на официальном [сайте](http://kadastr.ru) Федеральной кадастровой палаты в разделе «[Деятельность](https://kadastr.ru/site/Activities.htm)» или по телефону 77-88-78.

**Кадастровая палата разъяснила, какие данные о недвижимости не будут общедоступны в онлайн-режиме**

Эксперты рассказали, в каких ситуациях потребуется информация из госреестра недвижимости для защиты своих прав

**Эксперты Федеральной кадастровой палаты в связи с поступающими вопросами о доступности информации о собственниках недвижимости в режиме онлайн рассказали, какие данные входят в группу общедоступных сведений, а какие относятся к группе ограниченного доступа, а также отметили, когда потребуется выписка из госреестра недвижимости.**

С 2017 года выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единственный документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости. Кроме того, выписка – источник достоверной и объективной информации о недвижимости, сведения о которой содержатся в едином государственном реестре недвижимости.

Чаще всего выписки из реестра недвижимости используются для подтверждения права собственности при проведении сделок с недвижимостью, для определения налоговых обязательств владельца недвижимости, при открытии наследства, оспаривания сделок в судебном порядке, для использования объекта в качестве залога, при подготовке процедуры дарения или оформлении завещания и т.д. Иными словами, сведения из ЕГРН могут понадобиться в различных ситуациях, если они касаются объектов недвижимого имущества.

Закон предусматривает возможность получения общедоступной информации об объектах недвижимости по запросам любых лиц. Так, к общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также сведения о переходе прав на объект недвижимости — это закреплено Законом "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, любой человек может запросить из ЕГРН информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз этот объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения.

Но есть и сведения ограниченного доступа, например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты. По закону информацию о всех объектах недвижимости, принадлежащих какому-то конкретному лицу, могут получить только собственники и их доверенные лица, а также по запросам органов исполнительной власти различных уровней, судов, нотариусов, кредитных организаций, т.е. только лиц, которые прямо поименованы в Законе о регистрации недвижимости, и только в рамках непосредственной работы с объектами или его собственником в связке с конкретными делами.

Как подчеркивают эксперты, владелец недвижимости также может запросить справку о лицах, интересовавшихся его собственностью.

Важно отметить, что в рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников.

 *«Проще говоря, вы можете перед проведением сделки запросить информацию об определенном доме, квартире, земельном участке и удостовериться, что он принадлежит именно этому продавцу, что объект не находится в залоге, под арестом и т.д. Но, если вы не собственник объекта недвижимости, то не можете просто запросить список объектов, которые принадлежат конкретному лицу», -* говорит **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.**

**Когда может понадобиться выписка из реестра недвижимости**

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью рекомендуется запросить **выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимост**и – она относится к общедоступным. Данный тип выписки официально подтверждает, что в реестре недвижимости содержатся сведения о кадастровом учете интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах.

Состав сведений в такой выписке зависит от типа объекта, в отношении которого она была запрошена. Она содержит такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее; информацию о правообладателях, видах права, номер и дата регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости, характерных точках границ и т.п.

**Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости** поможет разобраться и с количеством собственников. Объект недвижимости в том числе может находиться в совместной без определения долей собственности (доли предполагаются равными), либо долевой (доли могут быть не равными). При проведении сделок в отношении доли в праве собственности на объект недвижимости необходимо соблюдение правила преимущественной покупки, в соответствии с которым продавец должен предложить выкупить долю своим сособственникам (участникам долевой собственности).

*«Такую выписку рекомендуется получить как можно ближе к планируемой дате, например, сделки купли-продажи объекта недвижимости, так как принципы ведения ЕГРН подразумевают постоянную актуализацию информации. Получив выписку о характеристиках объекта и зарегистрированных на него правах непосредственно перед совершением сделки, гражданин легко проверит правдивость сведений, получаемых от продавца», -* говорит **Лещенко.**

**Выписка о переходе прав** также будет полезна при подготовке к сделке. Она содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих – с указанием дат регистрации предыдущих переходов права и документах-основаниях.

Как отмечает **эксперт Кадастровой палаты Надежда Лещенко**, покупателю стоит внимательно отнестись к заинтересовавшему его объекту, если этот объект часто переходил от одного собственника к другому. Например, если каждые месяц-два с ним совершалась сделка и менялся собственник, это может косвенно свидетельствовать о скрытых проблемах, связанных с конкретным объектом недвижимости.

**Выписка о переходе прав** не включает сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости; информацию о них можно узнать **из выписки о характеристиках объекта**.

Благодаря развитию государственных электронных сервисов по предоставлению различных услуг стало возможно получить выписку из ЕГРН не только в бумажном, но и в электронном виде. «*Важно помнить, что полученные гражданином выписки будут иметь равную юридическую силу независимо от того, в какой форме были представлены запрошенные им сведения», -* подытожила **эксперт.**

**Ранее Федеральная кадастровая палата официально** [запустила](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10429616@fkpNewsRegion) **сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис** <https://spv.kadastr.ru/> **позволил сократить время выдачи сведений до нескольких минут.** В пилотном режиме сервис заработал для объектов недвижимости 51 региона, которые переведены на ФГИС ЕГРН. После перехода Владимирской области на ФГИС ЕГРН платформа будет доступна для данного региона.

**Кадастровая палата рекомендовала внести контактные данные в ЕГРН для упрощения оформления «лишних метров»**

**В числе важнейших новаций вступивших в силу 16 сентября поправок – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для геодезических и кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков.**

Изменения в законы "О кадастровой деятельности" и "О государственной регистрации недвижимости" вступили в силу 16 сентября. Поправки упростили процедуру проведения комплексных кадастровых работ, заказчиками которых выступают муниципальные власти. Федеральный закон (150-ФЗ от 17 июня 2019 года) устанавливает порядок уточнения границ земельных участков, фактическая площадь которых не соответствует площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). **Эксперты Федеральной кадастровой палаты** отмечают, что согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

Вступившие в силу поправки позволяют кадастровым инженерам в установленном порядке получать сведения, необходимые для проведения процедуры согласования границ, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Это позволит в полной мере учитывать правовые интересы законных владельцев недвижимости – как при проведении комплексных кадастровых работ, так и при индивидуальном межевании участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

Межевание проводится как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласует общие границы с соседями.

По решению кадастрового инженера согласование местоположения границ проводится на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке под расписку. Разница в том, что собрание необходимо организовывать с помощью предварительной рассылки извещений – на почтовые адреса или адреса электронной почты всех заинтересованных лиц. При этом поиском адресов должен заниматься кадастровый инженер, который до вступления в силу нового законодательства не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

«*Несмотря на то, что процедура согласования местоположения границ является неотъемлемой частью межевания, а владельцы недвижимости вносят в госреестр контактную информацию для обратной связи в случаях, когда могут быть затронуты их права и законные интересы, кадастровые инженеры ранее не могли использовать эти данные в работе*», - говорит **замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова.**

В случае если адрес найти так и не удавалось, кадастровый инженер публиковал извещение в средствах массовой информации, например, в местной газете. По закону, извещения о проведении собрания должны быть вручены, направлены или опубликованы не позднее чем за тридцать дней до проведения собрания. Таким образом, не получивший извещение собственник в дальнейшем мог оказаться в весьма невыгодном положении: его интересы могли быть нарушены, а решать споры с соседями предстояло в суде.

Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. «*Добавить почтовый или электронный адрес в ЕГРН стоит каждому правообладателю*», – говорит **замглавы Кадастровой палаты Марина Семенова**. Наличие контактов в ЕГРН предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ и действиях, косвенно связанных с его недвижимостью. Добавить свои контактные данные в сведения ЕГРН, чтобы всегда оставаться на связи, просто: достаточно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ.

Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. «*Процедура согласования общих границ имеет большое значение для всех заинтересованных лиц. Добавление адреса в сведения ЕГРН позволит владельцу смежного участка вовремя получить уведомление о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ*», – говорит **Марина Семенова.**

Напомним, Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет [урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков.](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10430678@fkpNewsRegion) Одно из положений предоставляет возможность гражданам узаконить в рамках проведения комплексных кадастровых работ фактически используемые земельные участки, если их площадь превышает площадь, указанную в ЕГРН. Узаконить фактически используемые «лишние» метры можно будет лишь в том случае, если участок используется в этих границах более 15 лет, на него нет посягательств со стороны соседей и претензий органов власти. Кроме того, площадь такого «увеличения» должна быть не больше предельного минимального размера участка, установленного местной администрацией, а в случае если такой минимальный размер не установлен – не более, чем на 10% от площади, указанной в ЕГРН.

**Кадастровая палата разъяснила действие закона о запрете размещения хостелов в квартирах**

*С 1 октября в России в жилом фонде нельзя будет размещать хостелы*

**1 октября вступает в силу закон №59-ФЗ от 15.04.2019, который вносит изменения в Жилищный кодекс РФ, де факто запрещающие размещение гостиниц в жилых домах. Поправки направлены на обеспечение прав жильцов многоквартирных домов и борьбу с «проблемными» хостелами. Эксперты Федеральной кадастровой палаты разъяснили действие нового закона и рассказали, как проверить назначение помещения.**

Новый закон вносит изменения в Жилищный кодекс РФ, которые запрещают использование жилых помещений (квартир и частных домов) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Проблемными часто становились хостелы в многоквартирных домах, в которых не соблюдались требования по ограничению шума, чистоте и т.п. Жильцам других квартир, недовольных таким соседством, приходилось добиваться закрытия хостела через суд.

Ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов, отмечает **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**. Поэтому квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов – небольших гостиниц, похожих на общежития.

Данный закон не запрещает хостелы как вид гостиниц вообще. Он ограничивает их расположение: теперь они могут находиться только в помещениях нежилого назначения. С 1 октября хостелы должны иметь отдельный вход и быть оборудованы звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, соответствовать требованиям пожарной безопасности. Хостелы должны размещаться на первых этажах. Расположение выше допустимо, если под ними только аналогичные нежилые помещения.

«*Если у кого-то из жильцов возникло подозрение, что в квартире по соседству располагается гостиница, перед направлением жалоб в надзорный орган лучше уточнить, действительно ли при ее организации были допущены нарушения. Чтобы уточнить статус помещения, нужно заказать выписку из единого реестра недвижимости (ЕГРН) об общих характеристиках этого объекта*», – говорит **Надежда Лещенко.**

Чтобы хостел продолжил работу после 1 октября, занимаемое им помещение должно быть переведено из жилого фонда в нежилой. Перевести квартиру в нежилое помещение для последующего размещения хостела возможно при соблюдении необходимых требований: помещение должно находиться на первом этаже (или выше, но при условии, что под ним все помещения – нежилые); иметь отдельный вход или возможность его сделать, а в помещении никто фактически не должен проживать.

Стоит отметить, что в этом году правила перевода в нежилой фонд существенно ужесточились. Согласно Федеральному закону № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», прежде чем обращаться в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, собственник должен заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих к его квартире помещений, а также большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в подъезде.

Закон не имеет обратного действия, но наделяет жильцов правом решать, будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме. «*Нововведения, прежде всего, направлены на защиту тех собственников, которые фактически покупали квартиры, соседствующие с «жилыми» первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью соседствовать с офисом*», – отмечает **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.**

Отдельно отметим, что запрет на размещение хостелов в жилых домах не подразумевает ликвидации права собственника квартиры или домика сдать его в наем. Заключив с жильцом договор найма, правообладатель может сдать жилое помещение на любой срок.

Ранее в марте Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) [опубликовал](https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=9592) данные исследования о том, как россияне оценивают законопроект о запрете размещения хостелов на жилых этажах многоквартирных домов. Как показали опросы, большинство россиян (70%) уверены, что хостелы в многоквартирных домах создают неудобства для других жителей.

По данным столичного управления Роспотребнадзора, с 2013 по 2016 год в Москве отмечался [значительный рост](http://77.rospotrebnadzor.ru/index.php/napravlenie/sannadzor/6010-o-kontrole-za-razmeshcheniem-i-deyatelnostyu-khostelov-v-2017-godu) поступающих обращений граждан по вопросу размещения хостелов в жилых домах. Основным предметом жалоб являлось отсутствие отдельного входа в хостел и, как следствие, беспокойство жителей дома из-за постоянной смены проживающих и многочисленных нарушений общественного порядка.

**О субсидиарной ответственности при банкротстве**

Гусь-Хрустальный отдел Управления Росреестра информирует о субсидиарной ответственности при банкротстве — обязанности по погашению задолженности предприятия учредителями, гендиректором, главбухом, иными лицами, чьи действия, повлияли на его работу и явились причиной возникновения задолженности, которую оно не способно самостоятельно погасить.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), если полное погашение требований кредиторов невозможно вследствие действий и (или) бездействий контролирующего должника лица, такое лицо несет субсидиарную ответственность по обязательствам должника.

Правом на подачу заявления о привлечении к субсидиарной ответственности в ходе любой процедуры, применяемой в деле о банкротстве, от имени должника обладают: арбитражный управляющий по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов, конкурсные кредиторы, представитель работников должника, работники или бывшие работники должника, перед которыми у должника имеется задолженность, или уполномоченные органы.

Заявление о привлечении к субсидиарной ответственности может быть подано в течение трех лет со дня, когда лицо, имеющее право на подачу такого заявления, узнало или должно было узнать о наличии соответствующих оснований для привлечения к субсидиарной ответственности, но не позднее трех лет со дня признания должника банкротом и не позднее десяти лет со дня, когда имели место действия и (или) бездействия, являющиеся основанием для привлечения к ответственности.

Субсидиарная ответственность – одно из основных понятий по вопросам банкротства. Оно предполагает обязательство по погашению долгов перед кредиторами для ответственных лиц, по вине которых компания стала неплатежеспособной. Особенности ее следующие:

- регламентируется на государственном уровне;

- грозит не только тому, кто в качестве руководителя принимает решения по деятельности фирмы, но и всех, ответственных за действия, повлекшие за собой несостоятельность организации;

- предполагает «презумпцию виновности», т.е. лицо, действовавшее от имени юридического лица считается виновным, пока не докажет правомерность своих решений;

- ходатайствовать о привлечении могут не только финансовые контрагенты (кредиторы), но и арбитражные управляющие;

- основания для привлечения – намеренное доведение до банкротства, фиктивная неплатежеспособность или бездействие, результатом которого стала несостоятельность предприятия;

- для ходатайства финансовому контрагенту (кредитору), либо любому стороннему лицу, перед которым не исполняются обязательства достаточно подать заявление в арбитражный суд;

- при наличии признаков банкротства руководство должно по собственной инициативе запустить процедуру признания фирмы неплатежеспособной; неподача заявления о неплатежеспособности либо его предоставление с нарушением сроков приравнивается к преднамеренному банкротству и нанесению умышленного ущерба финансовому контрагенту.

Чтобы избежать привлечения к субсидиарной ответственности необходимо своевременно принять меры по предотвращению банкротства.

Согласно Закону о банкротстве в отношении контролирующих должника лиц действует презумпция виновности. Иными словами, им необходимо представить доказательства того, что не их действия или наоборот отсутствие таковых привели к банкротству организации-неплательщика, а именно факторы внешнего или внутреннего характера, повлиять на которые данные лица были не в состоянии. В том числе и по причине невозможности оценить или спрогнозировать риск банкротства.

Многим кажется, что закрыв бизнес через банкротство, они автоматически избавятся от остальных проблем. Именно по этой причине предприниматели стремятся открывать ООО, ведь когда-то схема работала - компания отвечала за все долги только уставным капиталом, минимальный размер которого составляет десять тысяч рублей, а субсидиарная ответственность казалась чем-то нереальным и отдаленным. Но все же, за последнее время правила изменились, и теперь все чаще за созданные искусственным путем долги компании отвечают своей собственностью руководители.

Ужесточение ответственности учредителей и топ-менеджмента за долги компании делает жизнь предпринимателей сложной. Поэтому важно следить за практикой применения новых законов, чтобы управленческие решения бизнеса были легальными, а личные риски управленцев и риски бизнеса были сведены к минимуму.

**Об изменении режима совместной собственности супругов**

Гусь-Хрустальный отдел Управления Росреестранапоминает гражданам о возможности изменения режима совместной собственности супругов.

 Согласно положениям ст. 33 Семейного кодекса РФ, законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности.

П. 1 ст.256 Гражданского кодекса РФ и п. 1 ст. 34 Семейного кодекса РФ устанавливают, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (т.е. на него распространяется законный режим).

Следует отметить, что действующим законодательством предусмотрены отдельные способы изменения режима совместной собственности супругов. Так, в соответствии с нормами семейного законодательства изменение правового режима общего имущества супругов возможно на основании заключенного между ними брачного договора или соглашения о разделе имущества.

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Брачный договор может быть заключен между лицами, вступающими в брак, а также между супругами в период брака. В нем супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, то есть установить режим общей совместной, общей долевой или раздельной собственности на все имущество (как в отношении имеющегося, так и в будущего), на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. В брачном договоре супруги вправе определить свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов и другое. Изменение и расторжение брачного договора возможно по соглашению супругов или в судебном порядке, при этом односторонний отказ от исполнения брачного договора не допускается. В то же время брачный договор может быть признан судом недействительным.

Следующим способом изменения законного режима имущества супругов является заключение соглашения о разделе имущества, предусмотренное ст. 38 Семейного кодекса РФ. Нормы действующего законодательства предусматривают возможность раздела общего имущества супругов как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов. Так, при наличии взаимного согласия супругов общее имущество может быть разделено путем заключения ими соглашения. В отличие, от брачного договора данное соглашение может быть заключено в период брака или после его расторжения. В соглашении о разделе имущества можно установить только режим общей долевой или раздельной собственности. Отличительной особенностью данного документа также является то, что он определяет имущественные права и обязанности супругов в отношении уже имеющегося у них имущества.

Таким образом, супруги вправе по своему усмотрению изменить законный режим принадлежащего им имущества, как на основании брачного договора, так и на основании соглашения о разделе имущества, не противоречащего нормам действующего законодательства.

**Оспаривание в судебном порядке прав на недвижимое имущество и обременений недвижимого имущества**

Гусь-Хрустальный отдел Управления Росреестра по Владимирской области напоминает, что согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Право на судебную защиту является важнейшей конституционной гарантией всех других прав и свобод человека и гражданина.

В соответствии с п. 1 ст.131 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

П. 6 ст. 8.1 ГК РФ предусмотрено, что лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Вступивший в силу с 01.01.2017 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (так же, как и Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») устанавливает, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Иски об оспаривании зарегистрированного права в ЕГРН достаточно распространены.

Судами неоднократно отмечалось, что иски о признании недействительным права собственности, о признании недействительным зарегистрированного права не являются надлежащими способами защиты гражданских прав в спорах о правах на недвижимое имущество.

Основанием оспаривания зарегистрированного права является оспаривание правоустанавливающих документов, на основании которых проведена государственная регистрация права на недвижимое имущество. К правоустанавливающим документам относятся договор и иные виды сделок, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, план приватизации, свидетельство о праве на наследство и другие документы. Оспаривание правоустанавливающих документов заключается в признании сделки, на основании которой зарегистрировано право собственности, недействительной. Оспаривание государственной регистрации, проведенной на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключается в признании недействительными указанных актов.

Ст. 12 ГК РФ определяет перечень способов защиты гражданских прав, защита которых осуществляется как способами, указанными в данной статье, так и иными способами, предусмотренными в законе.

Иск о признании права, относящийся к общим способам защиты, предъявляется в качестве защиты вещного права.

Глава 20 ГК РФ определяет два вещных иска, направленных на защиту права собственности и других вещных прав: об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст.301 ГК РФ) и об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения (ст.304 ГК РФ).

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) обобщает большой материал, накопленный судебной практикой при рассмотрении споров о праве на недвижимое имущество, и дает разъяснения на многие актуальные вопросы, касающиеся защиты вещных прав.

Разъяснения о спорах о правах на недвижимое имущество даны в п.п. 52-61 Постановления №10/22.

В п.52 Постановления 10/22 предлагаются меры по упорядочению защиты прав, регистрируемых в ЕГРН.

Зарегистрированное право может быть оспорено только через суд и только в порядке искового производства. Соответственно, любой спор по оспариванию права на недвижимое имущество должен иметь форму иска.

Как указывается в п. 52 Постановления №10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП, с 01.01.2017 – Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН). В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В п. 52 Постановления 10/22 отмечается, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

С принятием Постановления №10/22 в результате расширительного толкования судами такого закрепленного способа защиты гражданских прав как признание права, введен в практику способ защиты как признание права отсутствующим. Лицо, чье право собственности или иное вещное право нарушено записью в ЕГРН, может обратиться в суд с иском о признании права или обременения отсутствующими, но только в исключительных случаях, когда защита нарушенных прав не представляется возможной ни путем предъявления иска о признании права, ни путем предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

При возникновении спора о праве целесообразно предъявление, наряду с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения либо о применении последствий недействительности сделок в виде возврата объекта недвижимости, также иска о признании права собственности (иного права, подлежащего регистрации в ЕГРН).

В пункте 53 Постановления №10/22 обобщена практика, затрагивающая участие государственного регистратора в спорах о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

Указывается, что ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В пункте 58 Постановления №10/22 говорится об исках о признании права собственности.

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Таким образом, выбор надлежащего способа оспаривания зарегистрированного права зависит от фактических обстоятельств конкретного дела.

На основании анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется:

- путем предъявления исков об оспаривании правоустанавливающих документов, на основании которых проведена государственная регистрация права на недвижимое имущество. Основания возникновения права оспариваются посредством требования о признании сделки недействительной или требования о признании недействительным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Для оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество необходимо применить последствия недействительности сделок в виде возврата объекта недвижимости:

- путем предъявления исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения, если не возможен возврат недвижимого имущества по сделке;

- путем предъявления исков о признании права собственности;

- путем предъявления исков о признании права отсутствующим.

В случае оспаривания зарегистрированного права заинтересованное лицо также вправе применять способы защиты гражданских прав, которые предусмотрены ст.12 ГК РФ.