

ЗАКОНЫ И КОДЕКСЫ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ»**

по состоянию на 2026 год



**Москва
2026**

УДК 347.2/3
ББК 67.404.1
Ф32

**Федеральный закон «О государственной регистрации недви-
Ф32 мости» по состоянию на 2026 год. — Москва : Эксмо, 2026. —
240 с. — (Законы и кодексы).**

ISBN 978-5-04-233306-4

Настоящее издание содержит текст Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с изменениями и дополнениями на 2026 год.

В данной книге содержится вся актуальная информация на дату подписания издания в печать.

**УДК 347.2/3
ББК 67.404.1**

ISBN 978-5-04-233306-4

**© Оформление. ООО «Издательство
«Эксмо», 2026**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

13 июля 2015 года № 218-ФЗ

**Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года
Одобен Советом Федерации 8 июля 2015 года**

Список изменяющих документов (в ред. Федеральных законов от 30.12.2015 № 431-ФЗ, от 26.04.2016 № 108-ФЗ, от 01.05.2016 № 119-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 23.06.2016 № 221-ФЗ, от 03.07.2016 № 265-ФЗ, от 03.07.2016 № 304-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 03.07.2016 № 351-ФЗ, от 03.07.2016 № 354-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 29.07.2017 № 218-ФЗ, от 29.07.2017 № 222-ФЗ, от 29.07.2017 № 247-ФЗ, от 29.07.2017 № 280-ФЗ, от 25.11.2017 № 328-ФЗ, от 31.12.2017 № 486-ФЗ, от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 31.12.2017 № 507-ФЗ, от 28.02.2018 № 36-ФЗ, от 03.04.2018 № 60-ФЗ, от 29.06.2018 № 171-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 03.08.2018 № 308-ФЗ, от 03.08.2018 № 322-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ, от 03.08.2018 № 340-ФЗ, от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ, от 25.12.2018 № 478-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ, от 17.06.2019 № 150-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 27.06.2019 № 153-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 26.07.2019 № 238-ФЗ, от 26.07.2019 № 248-ФЗ, от 26.07.2019 № 254-ФЗ, от 02.08.2019 № 267-ФЗ, от 02.08.2019 № 286-ФЗ, от 02.08.2019 № 299-ФЗ, от 27.12.2019 № 480-ФЗ, от 25.05.2020 № 162-ФЗ, от 25.05.2020 № 163-ФЗ, от 13.07.2020 № 202-ФЗ, от 31.07.2020 № 269-ФЗ, от 08.12.2020 № 404-ФЗ, от 22.12.2020 № 445-ФЗ, от 22.12.2020 № 447-ФЗ, от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2020 № 505-ФЗ, от 30.12.2020 № 518-ФЗ, от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ (ред. 05.12.2022), от 26.05.2021 № 148-ФЗ, от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 28.06.2021 № 226-ФЗ, от 01.07.2021 № 255-ФЗ, от 01.07.2021 № 273-ФЗ, от 01.07.2021 № 275-ФЗ, от 02.07.2021 № 299-ФЗ, от 02.07.2021 № 343-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 30.12.2021 № 436-ФЗ, от 30.12.2021 № 446-ФЗ, от 30.12.2021 № 447-ФЗ, от 30.12.2021 № 449-ФЗ, от 30.12.2021 № 476-ФЗ, от 30.12.2021 № 477-ФЗ, от 30.12.2021 № 478-ФЗ, от 30.12.2021 № 492-ФЗ, от 30.12.2021 № 493-ФЗ, от 06.03.2022 № 39-ФЗ, от 14.03.2022 № 58-ФЗ, от 01.05.2022 № 124-ФЗ, от 28.06.2022 № 185-ФЗ, от 28.06.2022 № 219-ФЗ, от 14.07.2022 № 266-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ, от 14.07.2022 № 284-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 14.07.2022 № 316-ФЗ, от 14.07.2022 № 350-ФЗ, от 20.10.2022 № 409-ФЗ, от 05.12.2022 № 507-ФЗ, от 19.12.2022 № 546-ФЗ, от 28.12.2022 № 569-ФЗ, от 29.12.2022 № 616-ФЗ, от 27.01.2023 № 4-ФЗ, от 18.03.2023 № 66-ФЗ, от 18.03.2023 № 76-ФЗ, от 14.04.2023 № 127-ФЗ, от 13.06.2023 № 228-ФЗ, от 13.06.2023 № 248-ФЗ, от 24.07.2023 № 338-ФЗ, от 24.07.2023 № 368-ФЗ, от 31.07.2023 № 397-ФЗ, от 04.08.2023 № 430-ФЗ, от 04.08.2023 № 438-ФЗ (ред. 25.12.2023), от 19.10.2023 № 503-ФЗ, от 02.11.2023 № 509-ФЗ, от 19.12.2023 № 608-ФЗ, от 14.02.2024 № 17-ФЗ, от 14.02.2024 № 20-ФЗ, от 22.07.2024 № 187-ФЗ, от 22.07.2024 № 207-ФЗ (ред. 26.12.2024), от 08.08.2024 № 232-ФЗ, от 08.08.2024 № 260-ФЗ, от 29.10.2024 № 370-ФЗ, от 29.10.2024 № 371-ФЗ, от 23.11.2024 № 392-ФЗ, от 23.11.2024 № 403-ФЗ, от 26.12.2024 № 482-ФЗ, от 26.12.2024 № 485-ФЗ, от 26.12.2024 № 486-ФЗ, от 26.12.2024 № 487-ФЗ, от 26.12.2024 № 494-ФЗ, от 28.12.2024 № 522-ФЗ, от 27.02.2025

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее — государственная регистрация прав).

4. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

5. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

(часть 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

6. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

7. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества — внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машинах-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также — объекты недви-

жимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее — государственный кадастровый учет).

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

8. Положения настоящего Федерального закона не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

Статья 2. Правовая основа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 настоящего Федерального закона, составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2. В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 настоящего Федерального закона, составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее — орган нормативно-правового регулирования).

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

Статья 3. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав

1. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее — орган регистрации прав).

(часть 1 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

2. Федеральный орган исполнительной власти, указанный в части 1 настоящей статьи:

1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;

2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости в объеме, предусмотренном положением, указанным в части 9 статьи 7 настоящего Федерального закона, обеспечивает информационную безопасность данной информационной системы;

(в ред. Федерального закона от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;

5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

3. К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относятся:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;

5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) ведение Единого государственного реестра недвижимости, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозяйных недвижимых вещей;

8) иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом.

(часть 3 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

4-5. Утратили силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ.

Статья 3.1. Публично-правовая компания, осуществляющая полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ)

1. В сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отдельные полномочия и оказание отдельных государственных услуг могут осуществляться публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании «Роскадастр» (далее — публично-правовая компания).

2. В сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав публично-правовая компания осуществляет следующие полномочия и оказывает следующие государственные услуги:

(в ред. Федерального закона от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

1) прием, в том числе выездной, заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, выдача, в том числе посредством курьерской доставки, документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, иных документов, подлежащих выдаче заявителям в результате рассмотрения заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом в форме документов на бумажном носителе, и удостоверяющей осуществленные государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также предусмотренных настоящим Федеральным законом уведомлений в форме документа на бумажном носителе, составленного такой компанией и подтверждающего содержание электронного документа, направленного такой компании по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

2) предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

3) ведение реестра границ, указанного в пункте 3 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

4) обеспечение информационного взаимодействия органа регистрации прав с кадастровыми инженерами в соответствии со статьей 20 настоящего Федерального закона;

5) создание и развитие в соответствии с законодательством федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости, эксплуатация в объеме, предусмотренном положением о данной информационной системе, указанным в части 9 статьи 7 настоящего Федерального закона, данной информационной системы, выполнение функций ее оператора, а также создание, развитие, эксплуатация в соответствии с законодательством иных информационных систем, в том числе используемых при осуществлении органом регистрации прав своих полномочий, выполнение функций оператора таких систем;

(п. 5 в ред. Федерального закона от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

6) перевод документов, содержащихся в реестровых делах (в том числе открытых до 1 января 2017 года кадастровых дел, делах правоустанавливающих документов), хранение которых осуществляется (осуществлялось) в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных образов таких документов;

7) разработка, внедрение и информационная поддержка электронных сервисов, необходимых для оказания услуг в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (в том числе личного кабинета правообладателя объекта недвижимости), а также оказание таких услуг посредством этих электронных сервисов;

8) определение координат характерных точек границ земельных участков, в описании местоположения границ которых обнаружена ошибка, смежных и (или) несмежных земельных участков, определение площади таких земельных участков, координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств при исправлении ошибок в целях реализации положений статьи 61 настоящего Федерального закона;

(п. 8 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 № 438-ФЗ)

8.1) ведение и хранение книг учета документов, ведение которых в электронном виде и (или) на бумажных носителях как неотъемлемой части Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусматривалось до 1 января 2017 года нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

(п. 8.1 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.2) ведение и хранение реестровых дел (томов реестровых дел) объектов недвижимости, формируемых в электронном виде после 1 января 2017 года;

(п. 8.2 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.3) хранение разделов Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе;

(п. 8.3 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.4) ведение и хранение сформированных после 1 января 2017 года на бумажных носителях реестровых дел, а также открытых до 1 января 2017 года кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе;

(п. 8.4 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.5) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости;

(п. 8.5 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.6) информационное обслуживание заинтересованных лиц посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также телефонной связи по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

(п. 8.6 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

8.7) ведение кадастровых карт;

(п. 8.7 введен Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

9) иные полномочия, предусмотренные актом Правительства Российской Федерации, за исключением полномочий, установленных пунктом 4 части 3 статьи 3 настоящего Федерального закона.

3. На публично-правовую компанию при осуществлении ею полномочий и оказании услуг, указанных в настоящей статье, распространяются предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» требования к организации и порядку взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных услуг и положения об ответственности за нарушение данных требований. Положения настоящего Федерального закона применяются к публично-правовой компании постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений.

4. Публично-правовая компания вправе осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Статья 4. Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства (за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом), российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав — с другой.

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 260-ФЗ)

Статья 5. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

3. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее — единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границы территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут (далее — границы публичного сервитута), границы территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — объекты культурного наследия), особо охраняемых природных территорий, лесопарковых зеленых поясов, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (далее — особые экономические зоны), охотничьих угодий, территорий опережающего развития, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, береговые линии (границы водных объектов), границы Байкальской природной территории и ее экологических зон, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер (далее — реестровый номер границ), присваиваемый органом регистрации прав.

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ, от 14.07.2022 № 284-ФЗ, от 18.03.2023 № 66-ФЗ, от 23.11.2024 № 392-ФЗ)

5. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

6. Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

Статья 6. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости

1. Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее — геодезическая основа) являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее — опорные межевые сети).

(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

2. Картографической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее — картографическая основа) является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — официальный сайт).

(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

3. Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о геодезической и кар-

тографической основе вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2015 № 431-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. Для ведения Единого государственного реестра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.

(часть 4 в ред. Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

5. Местные системы координат в отношении кадастровых округов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в порядке, предусмотренном в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

(часть 5 введена Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ)

ГЛАВА 2. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 7. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

1. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется путем внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, изменения указанных сведений в данном реестре и исключения указанных сведений из данного реестра в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

(часть 1 в ред. Федерального закона от 19.12.2022 № 546-ФЗ)

2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также — кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также — реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, лесопарковых зеленых поясов, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также — реестр границ);

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.07.2019 № 194-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 14.07.2022 № 271-ФЗ, от 18.03.2023 № 66-ФЗ, от 23.11.2024 № 392-ФЗ)

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов;

7) перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.

(п. 7 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3. Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты, перечни координат пунктов геодезической основы в местных системах координат и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. Орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

5. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными в пределах, установленных законом.

(часть 5 в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 266-ФЗ)

6. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

7. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объем вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

8. Порядок ведения, порядок и сроки хранения реестровых дел, книг учета документов, а также документов, подлежащих выдаче заявителям после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом, но не полученных ими, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

9. В целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается в том числе в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». Положение о федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости утверждается Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 350-ФЗ)

10. Утратил силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ.

11. Защита сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 8. Кадастр недвижимости

1. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

2. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположе-

ния границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружениях могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2–7.4 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 01.05.2022 № 124-ФЗ)

3. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), сведения, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом. Дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2020 № 518-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

3) описание местоположения объекта недвижимости;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

(п. 4 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости (далее — исходный объект недвижимости) образован новый объект недвижимости (далее — образованный объект недвижимости);

6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;

8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строи-

тельства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если объектом недвижимости является помещение или машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса либо предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса либо если объект недвижимости и (или) право на него (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса;

(п. 8 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

15) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

16) утратил силу. — Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ;

17) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

(п. 18 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

19) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее — помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

20) фамилия, имя и при наличии отчество каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и наименование данной организации, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ, дата завершения кадастровых работ;

(п. 20 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

21) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

22) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости и (или) права на них;

(п. 22 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

23) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

(п. 23 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

24) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

(п. 24 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

25) кадастровый номер образованного объекта недвижимости — в отношении исходного объекта недвижимости;

26) кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

5. В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьих угодий, лесничеств;

(в ред. Федеральных законов от 27.12.2018 № 538-ФЗ, от 18.03.2023 № 66-ФЗ)

7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, игровой зоны;

(в ред. Федеральных законов от 14.07.2022 № 271-ФЗ, от 23.11.2024 № 392-ФЗ)

8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об

отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

9) назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 17.06.2019 № 150-ФЗ, от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

12) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

13) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

14) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс;

15) сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора);

(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

16) сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории;

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

17) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;

17.1) сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;

(п. 17.1 введен Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ)

18) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;