

*Настоящий Закон вступает в силу по истечении 180 календарных дней со дня его официального опубликования*

## **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ**

### **О кадастре недвижимости**

#### **Глава 1. Общие положения**

##### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Республики Абхазия государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Республики Абхазия государственной регистрации, ведением кадастра недвижимости и предоставлением информации из него, выполнением кадастровых работ, кадастровой оценки, формированием и сбором пространственных данных для целей кадастра недвижимости (далее – отношения в сфере кадастра недвижимости), а также определяет особенности правового положения регистрирующего органа, статус государственных регистраторов и ответственность за нарушения законодательства о кадастре недвижимости.

##### **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

1. В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) автоматизированная информационная система кадастра недвижимости – комплекс программно-аппаратных средств, обеспечивающих ведение кадастра недвижимости в электронном виде, а также ведение фонда пространственных данных Республики Абхазия;

2) государственная кадастровая оценка (далее также – кадастровая оценка) – комплекс мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с учетом их целевого назначения, разрешенного использования и других факторов;

3) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав или регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения права определенного лица на объект недвижимости или ограничения такого права либо обременения недвижимого имущества посредством внесения соответствующих сведений в кадастр недвижимости в порядке и в сроки, установленные настоящим Законом;

4) государственный кадастровый учет (далее также – кадастровый учет) – внесение в кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости и иных объектах кадастрового учета, подтверждающих существование таких объектов с характеристиками, которые позволяют их однозначно идентифицировать;

5) государственный регистратор – должностное лицо регистрирующего органа, наделенное государственными полномочиями по осуществлению государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Законом;

6) кадастр недвижимости – единый систематизированный государственный информационный ресурс, содержащий сведения о местоположении, количественных, качественных и экономических (оценочных) характеристиках объектов кадастрового учета, сведения о правах на недвижимое имущество, установленных обременениях и ограничениях прав, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Абхазия, иные сведения, обеспечивающие полноту информации о правовом режиме объектов недвижимости, а также другие сведения, предусмотренные настоящим Законом;

7) кадастровая стоимость – расчетная величина, которая определяется в результате кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их классификации по целевому назначению, в том числе на основе информации о рыночной стоимости объектов недвижимости. Кадастровая стоимость используется для целей налогообложения и других целей, предусмотренных законодательством Республики Абхазия;

8) кадастровые работы – комплекс мероприятий, которые реализуются в целях определения местоположения, иных количественных и качественных характеристик объектов кадастрового учета, а также подготовки документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета;

9) обременение недвижимого имущества – установленное в отношении лица, не являющегося собственником недвижимого имущества, таких прав, которые ограничивают возможность собственника реализовывать правомочия по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом;

10) ограничение прав на недвижимое имущество – публично-правовое ограничение права на недвижимое имущество, возникшее на основании нормативного или индивидуального правового акта государственного органа или органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном законом;

11) правоустанавливающие документы – документы, на основании которых возникают, изменяются и (или) прекращаются права на недвижимое имущество;

12) правоудостоверяющие документы – документы, удостоверяющие возникновение, изменение и (или) прекращение права на недвижимое имущество;

13) Регистрирующий орган – государственное учреждение, наделенное в соответствии с настоящим Законом отдельными полномочиями по реализации государственной политики в сфере кадастра недвижимости, включая осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, кадастровых работ и кадастровой оценки;

14) Уполномоченный орган – центральный орган государственного управления, осуществляющий в соответствии с законодательством Республики Абхазия функции по реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию отношений в сфере кадастра недвижимости;

15) Государственные органы – органы государственной власти и государственного управления, иные государственные органы Республики Абхазия.

2. Другие специальные понятия и термины используются для целей настоящего Закона в значениях, определяемых в гражданском, земельном, градостроительном и жилищном законодательстве Республики Абхазия, а также в иных нормах законодательства Республики Абхазия, если настоящим Законом не определено иное.

3. Сроки, предусмотренные настоящим Законом, исчисляются в рабочих днях.

### **Статья 3. Законодательство о кадастре недвижимости**

Законодательство о кадастре недвижимости основывается на Конституции Республики Абхазия и состоит из Гражданского кодекса Республики Абхазия, настоящего Закона, других законов и принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Республики Абхазия.

#### **Статья 4. Принципы создания и ведения кадастра недвижимости**

Принципами создания и ведения кадастра недвижимости в соответствии с настоящим Законом являются:

1) единство системы и методологии ведения кадастра недвижимости – при ведении кадастра недвижимости обеспечивается соблюдение единых на всей территории Республики Абхазия методов, способов и технологий сбора, передачи, учета сведений об объектах недвижимости и иных сведений, включаемых в кадастр недвижимости;

2) сопоставимость и совместимость сведений кадастра недвижимости – сведения кадастра недвижимости должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах;

3) открытость сведений кадастра недвижимости – сведения кадастра недвижимости находятся в свободном доступе для неограниченного круга лиц, за исключением случаев, установленных законом;

4) публичная достоверность сведений, содержащихся в кадастре недвижимости – сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости, признаются достоверными для всякого третьего добросовестного лица, если иное не установлено на основании судебного решения;

5) полнота сведений, составляющих кадастр недвижимости, – включение в кадастр недвижимости максимально полных сведений об объектах недвижимости и иных объектах кадастрового учета, а также других сведений с целью обеспечения участников гражданского оборота полнотой информации о правовом режиме и иных характеристиках указанных объектов.

#### **Статья 5. Участники отношений в сфере кадастра недвижимости**

Участниками отношений в сфере кадастра недвижимости являются заявители – собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него (правообладатели), а также лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (приобретатели), другие лица в предусмотренных настоящим Законом случаях, с одной стороны, и Регистрирующий орган, Уполномоченный орган, а также иные государственные органы и должностные лица, уполномоченные на осуществление юридически значимых действий в сфере кадастра недвижимости, – с другой.

#### **Статья 6. Система и компетенция государственных органов и Регистрирующего органа в сфере кадастра недвижимости**

1. Систему органов государственного управления в сфере кадастра недвижимости составляют:

- 1) Кабинет Министров Республики Абхазия;
- 2) Уполномоченный орган;
- 3) Регистрирующий орган;

4) местные органы государственного управления.

2. Кабинет Министров Республики Абхазия:

1) обеспечивает выработку и реализацию единой государственной политики в сфере кадастра недвижимости;

2) осуществляет нормативное правовое регулирование отношений в сфере кадастра недвижимости в соответствии с настоящим Законом и иными законами;

3) утверждает правила ведения кадастра недвижимости;

4) утверждает методики проведения кадастровой оценки;

5) устанавливает порядок кадастрового деления территории Республики Абхазия, порядок присвоения кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров территориальных объектов и границ;

6) устанавливает порядок и предельные сроки проведения кадастровых работ, порядок подготовки кадастрового плана и требования к его содержанию;

7) определяет порядок и особенности предоставления документов для осуществления учетно-регистрационных процедур в электронной форме, а также утверждает форматы таких документов;

8) утверждает порядок установления границ земельного участка, форму акта установления границ земельного участка и требования к его содержанию;

9) устанавливает требования к составу и формату сведений, вносимых в реестр границ и публичных ограничений;

10) устанавливает порядок ведения системы мониторинга рынка недвижимости;

11) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Законом и другими законами.

3. Уполномоченный орган:

1) реализует единую государственную политику в сфере кадастра недвижимости;

2) в случаях, предусмотренных настоящим Законом и другими актами законодательства, осуществляет нормативное правовое регулирование отношений в сфере кадастра недвижимости;

3) контролирует деятельность Регистрирующего органа, обеспечивает соблюдение порядка ведения кадастра недвижимости;

4) осуществляет кадастровое деление территории Республики Абхазия на учетные кадастровые единицы;

5) утверждает регламенты осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, кадастровых работ, кадастровой оценки, ведения кадастра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в кадастре недвижимости, устанавливающие требования к техническому и технологическому процессу, порядку выполнения действия, операций, функций;

6) устанавливает требования к описанию местоположения границ территориальных объектов;

7) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников системы органов государственного управления в сфере кадастра недвижимости, организует специальные курсы подготовки государственных регистраторов;

8) осуществляет контроль за соблюдением участниками отношений в сфере кадастра недвижимости установленных настоящим Законом принципов создания и ведения кадастра недвижимости;

9) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Законом и другими актами законодательства Республики Абхазия о кадастре недвижимости.

4. Регистрирующий орган:

- 1) осуществляет в соответствии с настоящим Законом государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;
  - 2) проводит кадастровую оценку недвижимого имущества;
  - 3) выполняет кадастровые работы;
  - 4) ведет кадастр недвижимости и предоставляет содержащиеся в нем сведения;
  - 5) обеспечивает функционирование автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости;
  - 6) обеспечивает открытость и доступность информации в соответствии с принципом открытости сведений кадастра недвижимости;
  - 7) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Законом и другими актами законодательства Республики Абхазия о кадастре недвижимости.
5. Местные органы государственного управления:
- 1) взаимодействуют с Уполномоченным органом, Регистрирующим органом и иными государственными органами в целях реализации единой государственной политики в сфере кадастра недвижимости;
  - 2) в случаях и в порядке, установленных в соответствии с настоящим Законом, передают Регистрирующему органу необходимые для целей ведения кадастра недвижимости сведения и документы;
  - 3) осуществляют иные полномочия, установленные настоящим Законом и другими актами законодательства Республики Абхазия о кадастре недвижимости.

## **Статья 7. Структура кадастра недвижимости**

Кадастр недвижимости состоит из:

- 1) реестра недвижимости, включающего сведения об объектах кадастрового учета и сведения об объектах недвижимости;
- 2) реестра границ и публичных ограничений.

## **Статья 8. Ведение кадастра недвижимости. Автоматизированная информационная система кадастра недвижимости**

1. Регистрирующий орган осуществляет ведение кадастра недвижимости в соответствии с правилами, утвержденными Кабинетом Министров Республики Абхазия.
2. Внесенные в кадастр недвижимости сведения подлежат постоянному хранению. При изменении сведений кадастра недвижимости ранее внесенным сведениям присваивается статус архивных.
3. Ведение кадастра недвижимости осуществляется в электронном виде с помощью автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости.
4. Автоматизированная информационная система кадастра недвижимости должна обеспечивать:
  - 1) осуществление Регистрирующим органом процедур, указанных в статье 9 настоящего Закона;
  - 2) формирование и сбор пространственных данных, используемых в кадастре недвижимости;
  - 3) визуализацию интегрированных сведений реестров кадастра недвижимости в виде электронных карт, а также их сопоставление со сведениями фонда пространственных данных Республики Абхазия, формируемого в соответствии с законодательством Республики Абхазия о геодезической и картографической деятельности и пространственных данных;

4) осуществление иных функций, предусмотренных законодательством о кадастре недвижимости.

5. Требования к автоматизированной информационной системе кадастра недвижимости устанавливаются Правилами ведения кадастра недвижимости, утверждаемыми Кабинетом Министров Республики Абхазия.

#### **Статья 9. Процедуры при ведении кадастра недвижимости**

1. Ведение кадастра недвижимости осуществляется посредством ведения реестра недвижимости и реестра границ и публичных ограничений.

2. При ведении реестра недвижимости осуществляются следующие процедуры:

- 1) регистрационное производство;
- 2) производство по внесению дополнительных сведений в реестр недвижимости;
- 3) государственная кадастровая оценка и внесение в реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

3. Ведение реестра границ и публичных ограничений осуществляется посредством внесения в указанный реестр сведений о территориальных объектах в соответствии с главой 6 настоящего Закона.

4. Предоставление сведений, содержащихся в кадастре недвижимости, осуществляется на основе интегрированной информации реестра недвижимости и реестра границ и публичных ограничений в соответствии с главой 8 настоящего Закона.

5. Порядок осуществления процедур, предусмотренных настоящей статьей, устанавливается настоящим Законом и принимаемыми в соответствии с ним Правилами ведения кадастра недвижимости.

6. Любое действие, связанное с внесением сведений в кадастр недвижимости или получением сведений из него, может быть совершено лично или через представителя.

Полномочия представителя должны быть подтверждены доверенностью в нотариальной форме или иными документами, подтверждающими предусмотренное законом право данного лица действовать от имени представляемого.

#### **Статья 10. Объекты государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

1. Объектами государственного кадастрового учета являются:

- 1) земельные участки;
- 2) возведенные на земельном участке или под его поверхностью здания и сооружения, требующие в соответствии с законодательством Республики Абхазия разрешения на строительство;
- 3) части зданий и сооружений, если в соответствии с законодательством Республики Абхазия допускается раздел земельного участка под зданием и сооружением на самостоятельные земельные участки;
- 4) помещения в зданиях, если в соответствии с законодательством Республики Абхазия такие здания разделены на помещения в целях регистрации права собственности на помещение;
- 5) единые недвижимые комплексы;
- 6) объекты незавершенного строительства.

2. Кадастровому учету подлежат законченные строительством здания и сооружения, а также объекты незавершенного строительства.



Если в соответствии с законодательством Республики Абхазия здание или сооружение требует разрешения на ввод в эксплуатацию, такое здание или сооружение подлежат кадастровому учету после их ввода в эксплуатацию.

3. Объектами государственной регистрации прав являются возникновение, изменение и прекращение прав, а также возникновение, изменение и прекращение ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с законом.

4. Государственной регистрации в кадастре недвижимости подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с недвижимым имуществом, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с законом.

## **Статья 11. Идентификаторы, используемые в кадастре недвижимости**

1. Каждый объект кадастрового учета, сведения о котором внесены в реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Республики Абхазия кадастровый номер, присваиваемый Регистрирующим органом.

2. Каждая запись о праве, об ограничении (обременении) права на объект недвижимости, сведения о котором внесены в реестр недвижимости, идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Республики Абхазия номером регистрации.

3. Каждому территориальному объекту, сведения о котором вносятся в реестр границ и публичных ограничений, присваивается неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Республики Абхазия реестровый номер. Если при внесении сведений об объекте невозможно образовать замкнутый контур, реестровый номер присваивается границе.

4. Содержащиеся в кадастре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера территориальных объектов и границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

## **Статья 12. Геодезическая и картографические основы кадастра недвижимости**

1. Геодезической основой кадастра недвижимости (далее – геодезическая основа) является республиканская геодезическая основа.

2. Картографической основой кадастра недвижимости (далее – картографическая основа) является республиканская картографическая основа.

Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте Регистрирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт Регистрирующего органа).

3. Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с законодательством Республики Абхазия о геодезической и картографической деятельности и пространственных данных.

4. Координаты объектов кадастрового учета и территориальных объектов в кадастре недвижимости определяются с помощью наборов данных республиканской координатной основы.

**Статья 13.** Плата за осуществление Регистрирующим органом процедур и оказание услуг в сфере кадастра недвижимости

1. За совершение учетно-регистрационных действий взимается государственная пошлина в размере и порядке, установленном законом о государственной пошлине.

Государственная пошлина не взимается за совершение учетно-регистрационных действий по заявлениям или на основании решений государственных органов и органов местного самоуправления, и в иных случаях, установленных законом о государственной пошлине.

2. Предоставление сведений, содержащихся в кадастре недвижимости, выполнение кадастровых работ, оказание иных видов услуг Регистрирующим органом, осуществляется за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

3. Ведение Реестра границ и публичных ограничений, а также кадастровая оценка осуществляется за счет средств республиканского бюджета без взимания платы с заинтересованных лиц.

## **Глава 2. Реестр недвижимости**

**Статья 14.** Сведения реестра недвижимости об объектах кадастрового учета

1. О каждом объекте кадастрового учета в реестр недвижимости вносятся следующие сведения (далее – учетные сведения).

- 1) кадастровый номер объекта и дата его присвоения;
- 2) вид объекта кадастрового учета;
- 3) номер, присвоенный данному объекту в государственном информационном ресурсе, в котором он ранее был учтен или зарегистрирован (при наличии);
- 4) описание местоположения объекта с помощью данных республиканской координатной основы;
- 5) кадастровые номера объектов кадастрового учета, в пределах которых расположен данный объект;
- 6) кадастровые номера объектов кадастрового учета, расположенных в пределах данного объекта;
- 7) кадастровый номер объекта, из которого в результате раздела, выдела или иного действия образован новый объект кадастрового учета;
- 8) кадастровый номер объекта кадастрового учета, из которого образован данный объект;
- 9) сведения о снятии объекта с кадастрового учета с указанием даты, если объект прекратил существование;
- 10) площадь (для земельного участка, здания, строения, части здания и строения, объекта незавершенного строительства, помещения);
- 11) характеристики объекта кадастрового учета, необходимые для кадастровой оценки;
- 12) адрес (если имеется).

2. Учетные сведения о земельном участке включают также следующую информацию:

- 1) категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- 2) вид функционального использования в соответствии с правоустанавливающими документами;



3) сведения о результатах государственного земельного контроля.

3. Учетные сведения о здании и сооружении включают также следующую информацию:

1) количество, высота этажей, в том числе подземных этажей (при наличии этажности);

2) год завершения строительства или год ввода в эксплуатацию, если разрешение на ввод в эксплуатацию требовалось на момент завершения строительства;

3) об отнесении к объектам историко-культурного наследия;

4) об отнесении к опасным производственным объектам.

4. Учетные сведения о здании помимо сведений, указанных в части 3 настоящей статьи, также включают следующую информацию:

1) материал наружных стен;

2) назначение (нежилое, жилое);

3) поэтажный план здания;

4) о разделении здания на части, в случае раздела земельного участка под зданием в соответствии с гражданским законодательством;

5) об образовании поэтажной собственности в соответствии с гражданским законодательством.

5. Учетные сведения о сооружении помимо сведений, указанных в части 3 настоящей статьи, также включают следующую информацию:

1) вид сооружения;

2) основные характеристики сооружения (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота в зависимости от вида сооружения).

6. Учетные сведения о части здания включают также информацию о правовом основании раздела здания на части.

7. Учетные сведения о помещении включают следующую информацию:

1) назначение (жилое, нежилое, общего пользования);

2) номер помещения в здании;

3) сведения об акте образования поэтажной собственности.

8. Учетные сведения об объекте незавершенного строительства включают следующую информацию:

1) основная характеристика объекта (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота этажей, в том числе подземных этажей, площадь застройки);

2) материал наружных стен (при наличии);

3) проектируемое назначение объекта, строительство которого не завершено;

4) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

5) год начала строительства;

6) завершение работ по сооружению фундамента или аналогичных им работ.

9. Требования к составу учетных сведений определяются Правилами ведения кадастра недвижимости.

## **Статья 15. Сведения реестра недвижимости об объектах недвижимости**

1. В реестр недвижимости вносятся следующие сведения об объектах недвижимости:

1) состав объекта недвижимости;

2) о праве собственности на объект недвижимости с указанием оснований его возникновения и сведений о собственнике, а если недвижимость находится в республиканской или муниципальной собственности, – также с указанием государственного

органа или организации, уполномоченных на управление и распоряжение соответствующим объектом;

3) об иных вещных правах на недвижимость с указанием оснований их возникновения и сведений о правообладателе;

4) о сервитутах, установленных в пользу недвижимости;

5) об образовании поэтажной собственности и о содержании акта образования поэтажной собственности – применительно к земельному участку и помещению;

6) о порядке владения и пользования недвижимостью, находящейся в общей собственности или принадлежащей нескольким лицам на ином вещном праве;

7) о подлежащем регистрации праве аренды, безвозмездного пользования с указанием оснований его возникновения, правообладателя, срока, размера арендной платы в случае аренды, а также иных условий соответствующего договора;

8) о ренте, включая пожизненное содержание с иждивением, с указанием основания возникновения ренты, рентополучателя, содержания и размера рентных обязательств;

9) об ипотеке, включая сведения о залогодержателе, основаниях возникновения ипотеки, предмете ипотеки, сумме долга, обеспеченного ипотекой, сроке существования ипотеки, старшинстве ипотек (при их множественности);

10) о передаче объекта недвижимости в доверительное управление с указанием доверительного управляющего и оснований возникновения доверительного управления;

11) отметки в отношении зарегистрированных прав;

12) о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

13) реквизиты и существенные условия сделки (сделок) с объектом недвижимости.

Правилами ведения кадастра недвижимости могут определяться дополнительные сведения о содержании регистрируемых прав, подлежащие внесению в реестр недвижимости.

2. Если аренда, право безвозмездного пользования или сервитут устанавливаются лишь в отношении части недвижимости, то в реестр недвижимости вносится описание такой части.

3. Требования к составу сведений об объектах недвижимости определяются Правилами ведения кадастра недвижимости.

## **Статья 16. Правила внесения сведений в реестр недвижимости**

1. Внесение сведений в реестр недвижимости осуществляется в порядке регистрационного производства либо в порядке производства по внесению дополнительных сведений.

2. Регистрационное производство осуществляется в форме кадастрового учета объектов кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

3. В порядке регистрационного производства в реестр недвижимости вносятся сведения:

1) о новом объекте кадастрового учета (постановка объекта на кадастровый учет);

2) об изменении или уточнении границ объекта кадастрового учета, включая изменение высоты или этажности зданий и сооружений (кадастровый учет изменений объекта кадастрового учета);

3) об изменении состава объекта недвижимости;

4) о возникновении, изменении или прекращения прав на объект недвижимости (регистрация прав на недвижимость);

5) реквизиты, существенные условия сделки (сделок) с недвижимостью.

4. Производство по внесению в Реестр недвижимости дополнительных сведений об объекте кадастрового учета осуществляется посредством:

- 1) внесения дополнительных сведений при кадастровом учете объекта или кадастровом учете изменения такого объекта;
- 2) внесения дополнительных сведений в порядке информационного взаимодействия в соответствии с главой 4 настоящего Закона.

### **Глава 3. Регистрационное производство**

#### **Статья 17. Общие правила регистрационного производства**

1. Регистрационное производство может осуществляться в форме следующих учетно-регистрационных действий:

- 1) кадастрового учета и регистрации прав, осуществляемых одновременно;
- 2) регистрации прав (при наличии кадастрового учета объектов, входящих в состав недвижимости (права на нее));
- 3) кадастрового учета (без регистрации прав).

2. Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно (далее также – регистрация недвижимости) при образовании новых объектов недвижимости и прекращении существования объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в кадастре недвижимости.

3. Регистрация прав на недвижимость осуществляется при условии кадастрового учета соответствующего объекта и/или объектов кадастрового учета, входящих в состав недвижимости (права на нее).

Регистрация прав, указанных в части 4 статьи 10 настоящего Закона, допускается только в случае, если право собственности на объект недвижимости зарегистрировано в кадастре недвижимости.

4. Кадастровый учет без государственной регистрации прав осуществляется в отношении зданий и сооружений в связи с изменением основных (не отнесенных к дополнительным согласно части 1 статьи 29 настоящего Закона) учетных сведений об объектах кадастрового учета, а также в иных случаях, когда из положений настоящей статьи не вытекает, что кадастровый учет должен осуществляться одновременно с государственной регистрацией прав.

5. Для осуществления учетно-регистрационного действия требуется волеизъявление правообладателя недвижимости, выраженное в заявлении, если право инициировать такое действие не предоставлено в соответствии с настоящим Законом иному лицу.

При регистрации нового объекта недвижимости, в том числе образуемого объекта недвижимости иного вида, правообладателем считается правообладатель недвижимости, из которой образуется новый объект недвижимости.

При регистрации земельных участков, образуемых из неразмежеванных земель, установлении границы земельного участка, смежной с неразмежеванными землями, правообладателем недвижимости считается государственный орган, уполномоченный на распоряжение землей, либо лицо, уполномоченное указанным органом или законом.

6. Регистрация прав, возникающих на основании сделки, осуществляется по совместному заявлению правообладателя недвижимости и другой стороны (сторон) сделки, если настоящим Законом не предусмотрено иное.

Если сделка совершена в нотариальной форме, регистрация прав осуществляется по заявлению любой стороны сделки или по заявлению нотариуса, удостоверившего сделку.

Если право на недвижимость возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, регистрация такого права, его изменение или прекращение осуществляется по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия.

7. Учетно-регистрационные действия могут совершаться на основании заявлений государственных органов, направляемых в Регистрирующий орган в соответствии со статьей 24 настоящего Закона, а в случаях, предусмотренных настоящим Законом, – по заявлению нотариуса.

8. Учетно-регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, обремененного ипотекой, осуществляются с согласия залогодержателя.

## **Статья 18. Порядок регистрационного производства**

1. Регистрационное производство включает в себя:

1) прием заявления о совершении учетно-регистрационного действия и прилагаемых к нему документов с возбуждением регистрационного производства;

2) отказ в приеме заявления, если такое заявление и (или) прилагаемые к нему документы не соответствуют установленным настоящим Законом требованиям;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для совершения учетно-регистрационного действия, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Законом оснований для приостановления регистрационного производства или отказа в совершении учетно-регистрационного действия;

4) принятие решения о приостановлении регистрационного производства или об отказе в совершении учетно-регистрационного действия при наличии оснований, предусмотренных соответственно статьями 25 и 26 настоящего Закона с уведомлением заявителя о принятом решении;

5) проведение кадастровых работ и подготовка кадастрового плана в случаях, предусмотренных статьей 20 настоящего Закона;

6) совершение учетно-регистрационного действия с внесением записи в кадастр недвижимости;

7) выдача документов, подтверждающих внесение записи в кадастр недвижимости.

2. В подтверждение совершения учетно-регистрационного действия и внесения записи в кадастр недвижимости заявителю выдается выписка из кадастра недвижимости.

3. Порядок и способы уведомления заявителей о ходе регистрационного производства, в том числе о принимаемых в рамках регистрационного производства решениях Регистрирующего органа, устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Уведомления о решениях Регистрирующего органа, принимаемых в рамках регистрационного производства, направляются заявителю в течение трех дней с даты принятия таких решений.

## **Статья 19. Общие правила о кадастровом учете**

1. Одновременно с кадастровым учетом земельного участка производится кадастровый учет всех расположенных на данном земельном участке зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства, за исключением случаев, когда кадастровый учет

таких зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства был произведен ранее.

2. Здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением линейных сооружений, могут быть поставлены на кадастровый учет только при условии кадастрового учета земельного участка, на котором они расположены. Если земельный участок под такими зданиями и сооружениями, объектами незавершенного строительства не сформирован, одновременно с кадастровым учетом данных объектов осуществляется кадастровый учет условного земельного участка. При кадастровом учете условного земельного участка в кадастр недвижимости вносятся исключительно сведения, предусмотренные пунктами 1, 2 и 6 части 1 статьи 14 настоящего Закона.

3. В случае проведения систематической регистрации недвижимости кадастровый учет осуществляется без заявления правообладателей недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 74 настоящего Закона.

4. Кадастровый учет земельного участка прекращается только в случае образования из такого земельного участка другого земельного участка. Кадастровый учет зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства прекращается в случае сноса или прекращения существования здания и сооружения, объекта незавершенного строительства иным путем. Кадастровый учет помещений прекращается по основаниям и в порядке, установленном настоящим Законом.

## **Статья 20. Кадастровый план и кадастровые работы**

1. Для осуществления кадастрового учета в связи с образованием нового объекта кадастрового учета, изменением или уточнением границ существующего объекта кадастрового учета подготавливается кадастровый план такого объекта.

В кадастровом плане также должны быть отражены имеющиеся дополнительные сведения об объекте кадастрового учета, указанные в пункте 1 части 1 статьи 29 настоящего Закона. К кадастровому плану здания должен быть приложен его поэтажный план.

2. С целью подготовки кадастрового плана проводятся кадастровые работы. Кадастровые работы проводятся Регистрирующим органом на основании заявления правообладателя недвижимости о проведении учетно-регистрационной процедуры либо на основании заявления о проведении кадастровых работ.

## **Статья 21. Сроки в регистрационном производстве**

1. Датой кадастрового учета, возникновения, изменения или прекращения зарегистрированного права считается дата приема Регистрирующим органом заявления об осуществлении учетно-регистрационной процедуры с приложенными к нему документами, необходимыми для совершения учетно-регистрационных действий. В случае, если документы, прилагаемые к заявке, представлены не в полном объеме, датой подачи заявления является дата представления последнего необходимого документа.

2. Если законом не установлено иное, очередность зарегистрированных прав определяется по дате, установленной в соответствии с порядком, указанным в части 1 настоящей статьи.

3. Учетно-регистрационные действия совершаются в следующие сроки:

1) пять дней с даты приема Регистрирующим органом заявления об осуществлении кадастрового учета;

2) семь дней с даты приема Регистрирующим органом заявления об осуществлении государственной регистрации прав;

3) десять дней с даты приема Регистрирующим органом заявления о регистрации недвижимости;

4) пять дней с даты поступления в Регистрирующий орган судебного акта, обязывающего к проведению учетно-регистрационной процедуры.

4. Сроки, указанные в настоящей статье, не включают сроки выполнения кадастровых работ. При этом сроки выполнения кадастровых работ не могут превышать предельные сроки, установленные Кабинетом Министров Республики Абхазия.

## **Статья 22. Документы, представляемые для осуществления учетно-регистрационных действий**

1. Правовые основания для осуществления учетно-регистрационных действий могут подтверждаться:

1) сделками, в том числе односторонними, совершенными в письменной или иной предусмотренной законом форме;

2) актами государственных органов или органов местного самоуправления, изданными в рамках компетенции таких органов;

3) актами, свидетельствами или иными документами, выданными компетентными должностными лицами или государственными органами в подтверждение фактов, имеющих юридическое значение;

4) вступившими в законную силу судебными актами.

2. Документы, представляемые в целях осуществления учетно-регистрационных процедур, должны быть составлены в письменной форме на бумаге, соответствовать требованиям, установленным законодательством Республики Абхазия, и содержать информацию, необходимую для внесения соответствующих сведений в реестр недвижимости.

В случаях, предусмотренных гражданским законодательством, а также настоящим Законом такие документы должны быть выполнены в нотариальной форме.

Случаи, в которых допускается предоставление документов в электронной форме, определяются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

3. Документы должны быть написаны разборчиво (без подчисток, приписок и исправлений), наименования юридических лиц, их мест нахождения, фамилии, имена и отчества (при наличии) физических лиц, адреса их мест жительства – без сокращений. Указанные документы должны быть подписаны лицами, от которых они исходят, и в установленных законодательством случаях заверены печатями.

4. Если для совершения учетно-регистрационной процедуры допускается предоставление копий документов, такие копии, за исключением копий актов государственных органов или органов местного самоуправления, должны быть выполнены в нотариальной форме. Соответствие копии документа подлиннику может быть удостоверено сотрудником Регистрирующего органа при приеме заявления и прилагаемых к нему документов.

5. Выражающие содержание сделки документы в целях государственной регистрации прав представляются не менее чем в одном подлинном экземпляре. Иные необходимые для совершения учетно-регистрационных действий документы представляются не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр представленного документа хранится в делах Регистрирующего органа. Акты государственных органов и органов местного самоуправления, представляемые для совершения учетно-



регистрационных действий, подлежат копированию и возвращаются заявителю. Заявление о совершении учетно-регистрационных действий представляется в единственном экземпляре.

### **Статья 23. Возбуждение регистрационного производства**

1. Регистрационное производство возбуждается на основании заявления о совершении учетно-регистрационного действия (далее также – заявление). Заявление подается посредством личного обращения в Регистрирующий орган.

Заявление о совершении учетно-регистрационного действия подписывается заявителем или его представителем.

2. К заявлению прикладываются следующие документы, необходимые для совершения соответствующих учетно-регистрационных действий:

1) документы, подтверждающие уплату государственной пошлины за совершение учетно-регистрационных действий;

2) документы, удостоверяющие личность заявителя;

3) документы, подтверждающие правовые основания для совершения учетно-регистрационных действий;

4) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя в случае, если заявление подается представителем.

3. Заявление также может быть подано посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте Регистрирующего органа. Необходимые для совершения учетно-регистрационных действий документы в этом случае подаются заявителем посредством личного обращения в Регистрирующий орган.

4. Сведения и документы, необходимые для совершения учетно-регистрационных действий, имеющиеся в распоряжении других государственных органов, запрашиваются Регистрирующим органом самостоятельно. Истребование таких документов у заявителя не допускается. Заявитель вправе представить такие документы по собственной инициативе.

5. В случае, если для совершения учетно-регистрационного действия требуется подготовка кадастрового плана, при принятии заявления о совершении учетно-регистрационного действия Регистрирующий орган заключает с заявителем договор о проведении кадастровых работ.

6. Регистрирующий орган обязан принять к производству заявление, поданное с соблюдением требований, предъявляемых настоящим Законом к его форме, содержанию, а также к составу документов, необходимых для совершения учетно-регистрационных действий.

В подтверждение принятия Регистрирующим органом заявления и возбуждения регистрационного производства заявителю выдается расписка. В расписке указываются дата и время приема Регистрирующим органом заявления с точностью до минуты, а также перечень всех приложенных к заявлению документов.

7. Отказ в приеме не соответствующего установленным настоящим Законом требованиям заявления должен быть мотивирован, заявителю должны быть указаны все недостатки представленных документов, а также должны быть даны разъяснения относительно способов их устранения. По требованию заявителя отказ в приеме заявления составляется в письменной форме с изложением всех оснований такого отказа.

8. Порядок приема заявления и документов, необходимых для совершения учетно-регистрационных действий, устанавливается Правилами ведения кадастра недвижимости.

### **Статья 24. Регистрационное производство по заявлению государственного органа**

1. Государственный орган, выдавший разрешение на ввод здания и сооружения в эксплуатацию, в срок не позднее пяти дней с даты выдачи такого разрешения обязан направить в Регистрирующий орган заявление о кадастровом учете такого здания и сооружения.

2. Если право, подлежащее регистрации, возникает на основании акта государственного органа либо сделки, стороной которой является Республика Абхазия или административно-территориальная единица, соответствующий государственный орган в срок не позднее пяти дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации прав с приложением необходимых документов.

## **Статья 25. Основания и сроки приостановления регистрационного производства**

1. Регистрационное производство приостанавливается по решению Регистрирующего органа в случае, если:

- 1) необходима подготовка кадастрового плана;
- 2) необходимо направление Регистрирующим органом межведомственных запросов;
- 3) документы, необходимые для совершения учетно-регистрационного действия, не представлены либо их форма или содержание не соответствуют требованиям законодательства и это выявлено после возбуждения регистрационного производства;
- 4) имеются противоречия между правами, о регистрации которых подано заявление, и уже зарегистрированными правами либо правами, заявление о регистрации которых подано ранее;
- 5) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, объекте кадастрового учета, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями кадастра недвижимости о таком объекте (за исключением случаев внесения изменений в указанные сведения);
- 6) границы земельного участка, в отношении которого должно быть совершено учетно-регистрационное действие, пересекают границы другого земельного участка, границы территориальной зоны, населенного пункта, административно-территориальной единицы, лесничества, лесопарка, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости;
- 7) нарушен порядок установления границ земельного участка, предусмотренный гражданским, земельным законодательством и настоящим Законом;
- 8) земельный участок, в отношении которого подано заявление о кадастровом учете, не соответствует установленным в соответствии с законодательством предельным размерам земельных участков;
- 9) не обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к расположенному в границах населенного пункта земельному участку, в отношении которого подано заявление о совершении учетно-регистрационной процедуры;
- 10) подано заявление о регистрации недвижимости, при образовании которой нарушены требования законодательства об образовании объектов недвижимости, в том числе запрет на раздел или выдел доли в праве на объект недвижимости в натуре;
- 11) объект, о кадастровом учете которого подано заявление, не соответствует установленным законодательством требованиям к объектам данного вида;
- 12) здание, сооружение, объект незавершенного строительства, о кадастровом учете которой подано заявление, имеет признаки самовольной постройки;

13) существует судебный спор в отношении недвижимости или прав на нее, препятствующий совершению учетно-регистрационного действия;

14) имеется вступивший в силу судебный акт или акт уполномоченного государственного органа о применении мер обеспечения производства по делу, ограничивающих правомочие по распоряжению недвижимостью, в том числе о наложении ареста на недвижимое имущество, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании по правилам процессуального законодательства в качестве меры пресечения залога такой недвижимости;

15) отсутствуют доказательства реализации преимущественного права участников долевой собственности на покупку доли в праве общей собственности на недвижимость в случаях, когда такое право предусмотрено законодательством;

16) в представленных документах отсутствует предусмотренное законом согласие третьего лица на совершение сделки, являющейся основанием для регистрации права;

17) не представлены доказательства возникновения в силу закона права, о регистрации которого подано заявление;

18) выявлена сделка, обладающая признаками недействительной ничтожной сделки.

2. Регистрационное производство приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для его приостановлений, но не более чем на три месяца, если иное не установлено настоящей статьей.

3. В случае необходимости подготовки кадастрового плана регистрационное производство приостанавливается на срок проведения кадастровых работ.

4. Одновременно с принятием решения о приостановлении регистрационного производства по основанию, указанному в пункте 12 части 1 настоящей статьи, Регистрирующий орган направляет уведомление о наличии признаков самовольной постройки правообладателю земельного участка, на котором расположено соответствующее здание и сооружение, объект незавершенного строительства, а также в государственный орган, уполномоченный требовать сноса самовольных построек. В случае непоступления в Регистрирующий орган в течение трех месяцев с даты указанного уведомления сведений о принятии решения о сносе самовольной постройки либо о возбуждении судом производства по иску о сносе самовольной постройки или о признании права собственности на самовольную постройку, основания для приостановления регистрационного производства считаются устраненными.

5. Регистрационное производство приостанавливается по основанию, указанному в пункте 13 части 1 настоящей статьи, до разрешения спора судом.

6. Регистрационное производство приостанавливается по основанию, указанному в пункте 14 части 1 настоящей статьи, до поступления в Регистрирующий орган судебного акта или акта уполномоченного государственного органа о снятии меры обеспечения производства по делу.

7. Регистрационное производство приостанавливается по основанию, указанному в пункте 15 части 1 настоящей статьи, до истечения одного месяца со дня извещения лица, обладающего преимущественным правом, о продаже объекта преимущественного права.

8. В решении о приостановлении регистрационного производства должны быть указаны все имеющиеся основания для такого приостановления.

9. Решение о приостановлении регистрационного производства может быть обжаловано в установленном порядке.

## **Статья 26. Основания отказа в совершении учетно-регистрационного действия**

1. Регистрционный орган отказывает в совершении учетно-регистрационного действия, если:

1) до истечения срока приостановления регистрационного производства не устранены основания для его приостановления;

2) заявитель не вправе распоряжаться объектом недвижимости;

3) объект, о кадастровом учете которого подано заявление, не является объектом кадастрового учета;

4) объект, о регистрации прав на который подано заявление, не является объектом недвижимости;

5) сделка, право, ограничение права, о регистрации которого подано заявление, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Республики Абхазии или иными законами;

6) изменение характеристик объекта кадастрового учета противоречит требованиям действующего законодательства;

7) подано заявление о снятии земельного участка с кадастрового учета;

8) сделка, акт государственного органа или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

9) сделка, являющаяся основанием для совершения учетно-регистрационного действия, является ничтожной;

10) акты государственного органа, органа местного самоуправления или должностного лица, являющиеся основанием совершения учетно-регистрационного действия, изданы вне пределов компетенции такого органа или должностного лица, что признано в судебном порядке, или соответствующий акт отменен в установленном законодательством порядке, в том числе вышестоящим органом (должностным лицом).

2. В решении об отказе в совершении учетно-регистрационного действия должны быть указаны все имеющиеся основания для такого отказа.

3. Решение об отказе в совершении учетно-регистрационного действия может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Статья 27. Прекращение регистрационного производства**

1. Регистрационное производство прекращается по ходатайству лиц, подавших заявление о совершении учетно-регистрационного действия. Такое ходатайство может быть подано до принятия решения о совершении учетно-регистрационного действия или об отказе в его совершении.

2. Ходатайство о прекращении регистрационного производства, возбужденного по заявлению о совершении учетно-регистрационного действия на основании двух или многосторонней сделки, может быть подано всеми сторонами такой сделки либо нотариусом в случае, если сделка совершена в нотариальной форме и заявителем является нотариус.

3. Регистрационное производство, возбужденное на основании судебного акта или акта уполномоченного государственного органа, может быть прекращено на основании соответствующего акта.

4. О прекращении регистрационного производства Регистрирующий орган принимает решение не позднее рабочего дня, следующего за днем подачи ходатайства о прекращении регистрационного производства.

## **Глава 4. Внесение дополнительных сведений в реестр недвижимости**

**Статья 28.** Обязанность государственных органов, должностных лиц по информационному взаимодействию при ведении реестра недвижимости

1. Государственные органы направляют в Регистрирующий орган документы или содержащиеся в них сведения в случае принятия ими решений (актов):

- 1) об установлении или изменении вида использования земельного участка;
- 2) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение;
- 3) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;
- 4) о результатах проведения государственного земельного контроля;
- 5) о присвоении зданию, сооружению, иному объекту статуса объекта культурного наследия или его прекращении;
- 6) о присвоении, изменении или аннулировании адреса;
- 7) об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд;
- 8) о постановке недвижимости на учет в качестве бесхозной.

2. Суд направляет в Регистрирующий орган копии судебных актов о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, решения о признании недееспособного или ограниченно дееспособного гражданина дееспособным.

3. Суд или иной уполномоченный в соответствии с законодательством государственный орган направляет в Регистрирующий орган копии судебных или иных процессуальных актов о применении мер обеспечения производства в виде ареста объекта недвижимости, запрета на совершение определенных действий с объектом недвижимости или залога объекта недвижимости, либо о снятии указанных мер обеспечения производства.

4. Нотариус направляет в Регистрирующий орган информацию об удостоверенной сделке с недвижимостью, на основании которой возникает, прекращается или изменяется право на недвижимость.

5. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, направляет в Регистрирующий орган информацию о внесении изменений в содержащиеся в соответствующем реестре сведения о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе.

6. Орган, осуществляющий регистрацию актов гражданского состояния, направляет в Регистрирующий орган информацию о государственной регистрации перемены имени, регистрации смерти.

7. Органы, осуществляющие учет физических лиц по месту их жительства, направляют в Регистрирующий орган информацию об адресе физического лица по соответствующему запросу Регистрирующего органа.

8. Государственные органы, органы местного самоуправления, должностные лица направляют документы или сведения, указанные в настоящей статье, в течение 3 дней с даты принятия соответствующего решения или совершения иного предусмотренного в настоящей статье действия.

**Статья 29.** Производство по внесению в реестр недвижимости дополнительных сведений

1. В порядке производства по внесению дополнительных сведений в кадастр недвижимости вносятся:

1) учетные сведения, указанные в пунктах 11 и 12 части 1, части 2, пунктах 3 и 4 части 3, пункте 2 части 4, пункте 2 части 7 статьи 14 настоящего Закона;

2) отметки в отношении прав на недвижимость;

3) изменения в сведения о правообладателе объекта недвижимости, не связанные с возникновением, изменением или прекращением права на него.

2. Сведения, указанные в части 1 настоящей статьи, вносятся в реестр недвижимости Регистрирующим органом в течение 5 дней с даты поступления документов или сведений, являющихся основанием для их внесения в соответствии с настоящей главой.

3. О внесении в реестр недвижимости сведений в соответствии с настоящей главой Регистрирующий орган уведомляет правообладателя объекта недвижимости, к которому относятся такие сведения, а также иных лиц, чьи права на данный объект недвижимости зарегистрированы, если только такие сведения не внесены по заявлению указанных лиц. Уведомление направляется в порядке, предусмотренном Правилами ведения кадастра недвижимости, в течение 3 дней с даты внесения соответствующих сведений в реестр недвижимости.

### **Статья 30. Внесение отметок в отношении прав на недвижимость**

1. В отношении зарегистрированного права в реестр недвижимости могут быть внесены следующие отметки:

1) отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее;

2) отметка о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права;

3) отметка о вхождении недвижимости или права на нее в состав супружеского имущества;

4) отметка о соглашении о владении и пользовании недвижимостью;

5) отметка о совершенной сделке с недвижимостью;

6) отметка о признании правообладателя объекта недвижимости недееспособным или ограниченно дееспособным;

7) отметка об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд;

8) отметка о постановке недвижимости на учет в качестве бесхозной;

9) отметка о применении мер обеспечения производства;

10) отметка о выявлении сделки, обладающей признаками недействительной ничтожной сделки.

2. Отметки вносятся на основании заявления лица, уполномоченного требовать их внесения в реестр недвижимости в соответствии с законодательством (далее в настоящей главе также – заявитель) либо на основании документов или информации, поступивших от уполномоченных государственных органов или должностных лиц в соответствии со статьей 28 настоящего Закона. Отметка в соответствии с пунктом 10 части 1 настоящей статьи вносится Регистрирующим органом в установленном настоящим Законом порядке.

3. Заявление о внесении отметки в отношении зарегистрированного права возвращается Регистрирующим органом без рассмотрения при наличии оснований, предусмотренных настоящей главой. О возврате заявления без рассмотрения с указанием причины возврата Регистрирующий орган обязан уведомить заявителя в течение пяти дней со дня принятия заявления.



4. Отметка вносится Регистрирующим органом в течение пяти дней со дня принятия заявления или поступления в Регистрирующий орган документов или информации от уполномоченных государственных органов или должностных лиц.

5. О внесении отметки правообладатель недвижимости, иное лицо, в отношении зарегистрированного права которого внесена отметка, уведомляется Регистрирующим органом в течение 10 дней с даты принятия решения о внесении такой отметки.

6. Наличие отметки в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости не является основанием для приостановления государственной регистрации прав на него и отказа в ее осуществлении, за исключением отметок, указанных в пункте 9 и пункте 10 части 1 настоящей статьи.

**Статья 31.** Внесение отметки о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее

1. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в реестр недвижимости на основании заявления лица, право собственности которого в реестре недвижимости было зарегистрировано ранее (предшествующий правообладатель).

2. Заявление о внесении отметки о возражении в отношении зарегистрированного права возвращается Регистрирующим органом без рассмотрения, если ранее внесенная по заявлению данного лица отметка о возражении в отношении данного права погашена по основаниям, предусмотренным частью 3 и пунктами 1 – 4 части 4 настоящей статьи.

3. Отметка о наличии возражения в отношении зарегистрированного права погашается Регистрирующим органом по истечении трех месяцев с даты ее внесения, если предшествующий правообладатель не оспорил зарегистрированное право в суде.

4. Отметка о наличии возражения в отношении зарегистрированного права погашается Регистрирующим органом до истечения трех месяцев с даты ее внесения:

- 1) по заявлению предшествующего правообладателя;
- 2) если в Регистрирующий орган поступила копия судебного акта о принятии судом искового заявления об оспаривании предшествующим правообладателем зарегистрированного права;
- 3) если в Регистрирующий орган поступила копия вступившего в законную силу судебного акта, которым зарегистрированное право прекращено либо предшествующему правообладателю отказано в признании его права;
- 4) на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении отметки;
- 5) в случае регистрации прекращения права в связи с прекращением существования объекта недвижимости.

5. В случае, указанном в пункте 2 части 4 настоящей статьи, отметка погашается с одновременным внесением в реестр недвижимости отметки о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права.

6. Погашение отметки по основанию, предусмотренному пунктом 5 части 4 настоящей статьи, не препятствует внесению отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на образованные объекты недвижимости, по заявлению того же лица.

**Статья 32.** Внесение отметки о наличии судебного спора в отношении объекта недвижимости

1. Лицо, оспаривающее в суде зарегистрированное право на объект недвижимости или границы земельного участка, вправе требовать внесения в реестр недвижимости отметки о наличии судебного спора в отношении объекта недвижимости.

2. К заявлению о наличии судебного спора в отношении объекта недвижимости должна быть приложена копия судебного акта о принятии судом искового заявления об оспаривании такого права.

3. Отметка о наличии судебного спора погашается в случае поступления в Регистрирующий орган вступившего в законную силу судебного акта по соответствующему исковому заявлению.

**Статья 33.** Внесение отметки о вхождении недвижимости или права на нее в состав супружеского имущества

1. Отметка о вхождении недвижимости или права на нее в состав супружеского имущества вносится по заявлению лица, на чье имя зарегистрировано соответствующее право на недвижимость либо супруга указанного лица. К указанному заявлению должны быть приложено свидетельство о браке, а также иные документы, на основании которых на объект недвижимости или право на него распространяется режим общей совместной собственности супругов.

2. Отметка о вхождении недвижимости или права на нее в состав супружеского имущества погашается:

- 1) по совместному заявлению супругов;
- 2) по заявлению любого из супругов, представившего судебный акт или документы в нотариальной форме, подтверждающие прекращение в отношении данного объекта режима общей совместной собственности супругов;
- 3) в случае регистрации прекращения права супругов на объект, в отношении которого внесена отметка.

3. После смерти одного из супругов право требовать погашения отметки принадлежит также наследникам умершего супруга, принявшим наследство.

**Статья 34.** Отметка о совершенной сделке с недвижимостью

1. Отметка о совершенной сделке с недвижимостью вносится на основании поступившей информации от сторон сделки по совместному заявлению или информации об удостоверенной нотариусом сделке с недвижимостью, на основании которой возникает, прекращается или изменяется право на недвижимость.

2. Отметка погашается в случае регистрации прав на основании такой сделки либо по совместному заявлению сторон сделки, а также в случае регистрации прекращения права в связи с прекращением существования объекта недвижимости.

**Статья 35.** Отметка о признании правообладателя объекта недвижимости недееспособным или ограниченно дееспособным

1. Отметка о признании гражданина недееспособным, отметка о признании гражданина ограниченно дееспособным вносится Регистрирующим органом в отношении всех прав, зарегистрированных в кадастре недвижимости за данным лицом.

2. Отметка погашается на основании поступившего в Регистрирующий орган судебного решения о признании гражданина дееспособным.

**Статья 36.** Отметка об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд

1. Внесенная отметка об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд сохраняется:

1) при отчуждении права на земельный участок, в отношении которого в кадастр недвижимости внесена указанная отметка;

2) регистрации новых земельных участков, образованных из такого земельного участка.

2. Отметка об изъятии земельного участка для республиканских или муниципальных нужд погашается Регистрирующим органом при регистрации права на земельный участок лица, указанного в решении об изъятии земельного участка для республиканских или муниципальных нужд в пользу которого осуществлено изъятие земельного участка.

**Статья 37.** Отметка о постановке недвижимости на учет в качестве бесхозной

1. Отметка о постановке недвижимости на учет в качестве бесхозной вносится в кадастр недвижимости при условии наличия кадастрового учета объектов, составляющих недвижимость. Регистрирующий орган отказывает во внесении отметки в случае, если недвижимость не может быть признана бесхозной в соответствии с гражданским законодательством Республики Абхазия, в том числе если у нее есть законный правообладатель.

2. Отметка погашается при отпадении оснований бесхозности.

**Статья 38.** Отметка об аресте, запрете или ином ограничении в отношении зарегистрированного права на недвижимость

1. Отметка об аресте, запрете или ином ограничении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в кадастр недвижимости на основании поступившего в Регистрирующий орган судебного или иного акта, указанного в части 3 статьи 28 настоящего Закона.

2. Отметка погашается на основании поступившего в Регистрирующий орган судебного или иного акта о снятии соответствующей меры обеспечения производства.

**Статья 39.** Отметка о выявлении Регистрирующим органом ничтожной сделки

1. Если при совершении государственной регистрации права Регистрирующим органом выявлено, что:

1) в сделке отсутствует какое-либо из существенных условий, которое установлено законом в качестве существенного, либо сделка не соответствует требованиям закона или иных правовых актов;

2) имущество отчуждается у лица, которое в установленном порядке признано недееспособными или ограниченно дееспособными, и у Регистрирующего органа в соответствии с частью 2 статьи 28 настоящего Закона есть копия судебного акта о признании гражданина недееспособными или ограниченно дееспособными;

3) сделка обладает иными признаками ничтожной сделки.

Регистрирующий орган выносит мотивированное решение о наличии обоснованных сомнений в законности соответствующей сделки и вносит в кадастр недвижимости отметку

о выявлении Регистрирующим органом сделки, обладающей признаками ничтожной сделки.

Не позднее двух дней после внесения такой отметки в кадастр недвижимости Регистрирующий орган в письменном виде уведомляет заявителя о принятии указанного в настоящей части статьи решения с подробным обоснованием принятого решения и указанием на требования законодательства, которым не соответствует сделка.

2. В случае если в течение тридцати календарных дней заявителем не будут устранены нарушения, послужившие основанием для принятия Регистрирующим органом решения о наличии обоснованных сомнений в законности соответствующей сделки, или не будет подано ходатайство о прекращении регистрационного производства, Регистрирующий орган в течение двадцати дней со дня истечения срока устранения нарушений инициирует в установленном процессуальным законодательством порядке судебное производство о признании выявленной Регистрирующим органом сделки, указанной в части 1 настоящей статьи, ничтожной.

3. По результатам указанного в части 2 настоящей статьи судебного производства Регистрирующим органом погашается отметка о выявлении Регистрирующим органом сделки, обладающей признаками ничтожной сделки, и осуществляется регистрация сделки, прав на основании данной сделки (в случае если сделка не будет признана ничтожной) либо Регистрирующим органом не осуществляется регистрация сделки, прав на основании сделки и регистрационное производство прекращается (в случае если сделка будет признана ничтожной).

**Статья 40.** Внесение изменений в сведения о правообладателе объекта недвижимости

1. В случае изменения лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано в реестре недвижимости, имени, места жительства или иных данных, сведения о которых внесены в реестр недвижимости на основании пункта 3 части 1 статьи 29 настоящего Закона, такое лицо обязано направить в Регистрирующий орган уведомление об изменении таких данных.

2. Лицо, не направившее такое уведомление в разумный срок, несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

## **Глава 5. Особенности осуществления отдельных видов учетно-регистрационных действий**

**Статья 41.** Особенности кадастрового учета в связи с уточнением границ земельных участков

1. Если границы земельного участка не определены с точностью, отвечающей требованиям, установленным Кабинетом Министров Республики Абхазия, они подлежат обязательному уточнению при совершении по заявлению его правообладателя любого учетно-регистрационного действия в отношении такого земельного участка.

2. Требуемая уточнения граница между смежными земельными участками (включая смежность с неразграниченными землями), при ее уточнении подлежит согласованию с правообладателями смежных земельных участков. В этих целях кадастровым работником подготавливается кадастровый план с прилагаемым к нему актом установления границ. Акт установления границ подписывается правообладателями смежных земельных участков и

действует в отношении всех земельных участков, правообладатели которых участвовали в согласовании.

3. Уточняемая граница определяется на основании правоустанавливающих документов. Если на основании правоустанавливающих документов уточняемую границу определить невозможно, то в качестве доказательств ее местоположения могут использоваться планы, карты, включая градостроительную и землеустроительную документацию, а также иные письменные доказательства. Если уточняемую границу невозможно определить на основании письменных доказательств, граница определяется по владению, существующему не менее 10 лет. Не допускается пересечение уточняемыми границами земельных участков границ территорий общего пользования, действовавших на дату образования земельного участка.

4. Отказ в согласовании смежной границы должен быть аргументирован указанием на иное местоположение такой границы, которое должно быть зафиксировано кадастровым работником в акте установления границ и обосновано имеющимися доказательствами (спорный отвод). В этом случае установление спорных границ производится в судебном порядке по иску правообладателя любого земельного участка, участвовавшего в согласовании.

5. Если площадь земельного участка, имеющего смежную границу с неразмежеванными землями, по результатам согласования границ увеличивается более чем на 10 процентов по сравнению с площадью, указанной в правоустанавливающих документах, акт установления границ считается спорным, а установление границ производится в судебном порядке в соответствии с гражданским и гражданским процессуальным законодательством с учетом правил части 3 настоящей статьи.

6. Если в соответствии с актом установления границ уточняется граница смежного земельного участка, одновременно с кадастровым учетом в связи с уточнением границ земельного участка Регистрирующий орган осуществляет кадастровый учет в связи с уточнением границ такого смежного земельного участка в соответствии с актом установления границ.

## **Статья 42. Особенности кадастрового учета зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства**

1. Кадастровый учет в связи с образованием нового здания, сооружения, изменением границ, в том числе этажности, существующего здания, сооружения, осуществляется по заявлению государственного органа, принявшего решение о вводе здания, сооружения в эксплуатацию. К заявлению о кадастровом учете прилагаются разделы технической документации (проектной и исполнительной документации) по зданию, сооружению в составе, определенном Кабинетом Министров Республики Абхазия, и правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

2. При осуществлении кадастрового учета созданных здания, сооружения может осуществляться кадастровый учет всех расположенных в таких здании, сооружении помещений, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления кадастрового плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для кадастрового учета указанных помещений.

Кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано

в реестре недвижимости, и кадастрового плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для кадастрового учета указанных помещений.

3. При осуществлении кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме.

4. При государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в реестре недвижимости (без указания в реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

5. В случае, если ранее был осуществлен кадастровый учет расположенных в здании, сооружении помещений, при кадастровом учете изменений характеристик здания, сооружения, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведены надстройка, перестройка, расширение), одновременно осуществляется кадастровый учет помещений в связи с изменением их характеристик, или в связи с созданием или образованием новых помещений, расположенных в реконструированных здании, сооружении, или в связи с прекращением существования помещений (в результате частичного сноса или демонтажа).

6. Кадастровый учет многоквартирного дома в связи с изменением его параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений осуществляется соответственно на основании заявления представителя собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченного на подачу такого заявления принятым в установленном законом порядке решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо лица, осуществившего перепланировку помещений, повлекшую за собой изменение характеристик многоквартирного дома, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений в таких здании, сооружении

7. Если помещения в нежилом здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, кадастровый учет таких здания, сооружения в связи с изменением параметров таких здания, сооружения в результате реконструкции или в связи с произведенными изменениями помещений, если такие изменения в соответствии с градостроительным законодательством не являются реконструкцией здания, сооружения, осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений в таких здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, если помещения в указанных здании, сооружении принадлежат на праве частной собственности нескольким лицам, либо на основании заявления лица, осуществившего соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений в таких здании, сооружении.

8. При снятии с кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения в таком здании, сооружении.



Прекращение кадастрового учета здания, сооружения осуществляется по заявлению правообладателя земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, по заявлению государственного органа, выдавшего разрешение на снос здания, сооружения, или государственного органа, осуществляющего строительный контроль (надзор) на соответствующей территории.

9. Если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются кадастровый учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства.

В случае поступления необходимых для кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также кадастровый учет всех созданных помещений. В этом случае в кадастровый план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки кадастрового плана частей объекта недвижимости.

10. Кадастровый учет объекта незавершенного строительства осуществляется по заявлению правообладателя земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, или государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка под строительство.

К заявлению о кадастровом учете прилагаются разделы технической документации (проектной и исполнительной документации) по объекту незавершенного строительства в составе, определенном Кабинетом Министров Республики Абхазия, правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, документы о разрешении строительства.

При этом объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Обязательным условием является завершение работ по сооружению фундамента или аналогичных работ.

Прекращение кадастрового учета объекта незавершенного строительства осуществляется по заявлению правообладателя земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, по заявлению государственного органа, выдавшего разрешение на снос объекта незавершенного строительства, или государственного органа, осуществляющего строительный контроль (надзор) на соответствующей территории.

**Статья 43.** Особенности регистрационного производства при образовании новых объектов недвижимости

1. Учетно-регистрационные действия в отношении образуемых объектов недвижимости осуществляются на основании заявления правообладателя исходных

объектов недвижимости. Если исходные объекты недвижимости принадлежат разным лицам, в том числе находятся в общей собственности (на ином общем праве), для совершения учетно-регистрационных действий необходимо заявление всех таких лиц либо совершенное такими лицами в нотариальной форме соглашение об образовании объектов недвижимости.

2. В случае образования новых земельных участков в результате раздела, объединения или перераспределения земельных участков, кадастровый учет и регистрация прав осуществляются в отношении всех образуемых земельных участков с одновременным прекращением кадастрового учета и регистрации прав в отношении всех исходных земельных участков.

3. В случае образования нового земельного участка путем его выдела из другого земельного участка, перераспределения земельного участка с неразмежеванными землями исходный земельный участок сохраняется в измененных границах. Необходимые учетно-регистрационные действия в отношении исходного земельного участка совершаются без отдельного заявления одновременно с учетно-регистрационными действиями в отношении выделяемого земельного участка.

4. Если в отношении исходного объекта недвижимости в кадастре недвижимости зарегистрированы права третьих лиц, ограничения или обременения, которые в соответствии с законодательством сохраняются в отношении образуемых объектов недвижимости, одновременно с регистрацией прав на образованные объекты недвижимости Регистрирующий орган осуществляет регистрацию соответствующих прав третьих лиц, ограничений и обременений. Если указанные права третьих лиц, ограничения или обременения в соответствии с законодательством в отношении образуемых объектов недвижимости не сохраняются, Регистрирующий орган регистрирует их прекращение. Отметки, внесенные в кадастр недвижимости в отношении прав на исходные объекты, переносятся Регистрирующим органом на образованные объекты, за исключением случаев, когда такие отметки в соответствии с настоящим Законом погашаются.

#### **Статья 44. Особенности регистрационного производства в отношении единых недвижимых комплексов**

1. При регистрации права собственности на вновь образуемый единый недвижимый комплекс ему присваивается кадастровый номер.

2. Кадастровый учет объектов, вошедших в состав единого недвижимого комплекса, сохраняется. Если в отношении подлежащих кадастровому учету объектов, включаемых в состав единого объекта недвижимости, кадастровый учет не осуществлен, он осуществляется одновременно с регистрацией права собственности на единый недвижимый комплекс.

3. Если в состав единого недвижимого комплекса включаются права на земельные участки, то регистрация прав на такие земельные участки сохраняется.

4. При изменении состава единого недвижимого комплекса, в том числе при включении в его состав дополнительных земельных участков, кадастровый номер единого недвижимого комплекса не изменяется. В отношении регистрации прав на такие земельные участки применяются правила части 3 настоящей статьи.

5. В случае образования нового единого недвижимого комплекса путем раздела другого единого недвижимого комплекса или объединения нескольких единых недвижимых комплексов применяются правила статьи 43 настоящего Закона с учетом особенностей, вытекающих из существа единого недвижимого комплекса.

**Статья 45.** Особенности регистрационного производства при образовании поэтажной собственности

1. Для образования поэтажной собственности правообладатель земельного участка обращается в Регистрирующий орган с заявлением, к которому прилагается подписанный акт (решение, соглашение) об образовании поэтажной собственности.

2. Акт образования поэтажной собственности должен содержать кадастровый план здания с относящимся к нему земельным участком, в отношении которого образуется поэтажная собственность, с обозначением всех образуемых помещений и их назначения (жилое, нежилое), частей земельного участка, выделяемых для индивидуального использования, общего имущества, а также долей в праве на общее имущество, включая земельный участок, соответствующих каждому образуемому помещению.

3. На основании поступившего заявления и кадастрового плана Регистрирующий орган осуществляет кадастровый учет и регистрацию прав в отношении всех образуемых помещений. Одновременно с регистрацией прав на помещения в реестр недвижимости в отношении земельного участка вносится запись о его обременении в связи с образованием поэтажной собственности. Если акт образования поэтажной собственности устанавливает порядок пользования помещениями и общим имуществом здания, и/или правила проживания в здании (устав дома), то Регистрирующий орган регистрирует в отношении помещений соответствующие обременения.

4. Изменение состава помещений и общего имущества с прекращением кадастрового учета и регистрации прав в отношении отдельных помещений осуществляется на основании акта, вносящего изменения в акт образования поэтажной собственности, в том же порядке.

5. При переходе права на помещение регистрация права приобретателя осуществляется одновременно в отношении помещения и соответствующей данному помещению доли в праве на земельный участок.

**Статья 46.** Особенности регистрации условий о владении и пользовании общей недвижимостью

1. Условия соглашения о владении и пользовании недвижимостью, принадлежащей нескольким лицам на праве собственности или ином вещном праве, вносятся в реестр недвижимости по совместному заявлению участников общей собственности (иного вещного права) либо, если такое соглашение совершено в нотариальной форме, по заявлению одного из таких участников или нотариуса.

2. Запись об условиях такого соглашения погашается Регистрирующим органом при прекращении общности права на недвижимость либо по заявлению лиц, указанных в части 1 настоящей статьи, в случае прекращения соглашения о владении и пользовании недвижимостью по иным основаниям.

**Статья 47.** Особенности регистрации прав в связи с ипотекой

1. Регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании совместного заявления сторон такого договора либо заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

2. Регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется по заявлению залогодателя или залогодержателя. Заявитель обязан представить

доказательства наступления обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение ипотеки.

3. Запись о регистрации ипотеки сохраняется при переходе права на заложенное имущество к иному лицу.

4. Регистрация в связи с изменением старшинства ипотек осуществляется на основании совместного заявления залогодержателей либо заявления нотариуса, удостоверившего договор о передаче старшинства ипотеки.

5. Регистрация ипотеки, залогодержателем по которой является юридическое лицо, прекращается по заявлению залогодателя в случае ликвидации такого юридического лица.

#### **Статья 48. Особенности регистрации прав на основании решения суда**

Регистрация права на основании решения суда осуществляется по заявлению лица, чье право на объект недвижимости вытекает из такого решения. Заявления от лица, чье зарегистрированное право подлежит прекращению на основании такого решения, не требуется, если данное лицо являлось стороной по соответствующему делу.

#### **Статья 49. Регистрация прав на основании документов в нотариальной форме**

1. При регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки или выданного нотариусом свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором не осуществляется.

2. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором посредством единой информационной системы нотариата, за исключением случаев представления на регистрацию прав указанных документов нотариусом, удостоверившим такие документы.

### **Глава 6. Реестр границ и публичных ограничений**

#### **Статья 50. Содержание реестра границ и публичных ограничений**

1. Реестр границ и публичных ограничений ведется в целях обеспечения заинтересованных лиц информацией об условиях и ограничениях на использование территории, а также о границах административно-территориальных единиц и иных территориальных образований. Сведения реестра границ и публичных ограничений, в том числе, когда из них следуют ограничения прав на недвижимость, носят информационный характер, если только законом не предусмотрено, что соответствующее ограничение вступает в силу после внесения сведений о нем в кадастр недвижимости.

2. В реестр границ и публичных ограничений вносятся сведения о следующих территориальных объектах:

- 1) территориальных зонах, установленных правилами землепользования и застройки, генеральными планами населенных пунктов, о границах зон особого регулирования застройки;
- 2) зонах публичных ограничений;
- 3) территориях общего пользования (красных линиях);
- 4) зонах публичных сервитутов;
- 5) о территориях лесхозов и иных земель лесного фонда;

- 6) о почвенном зонировании и видах угодий в отношении сельскохозяйственных земель;
- 7) о территориях, зарезервированных для государственных нужд;
- 8) об особых экономических зонах;
- 9) о населенных пунктах;
- 10) об административно-территориальных единицах;
- 11) о Государственной границе Республики Абхазия.

3. В реестр границ и публичных ограничений подлежит внесению информация о следующих зонах публичных ограничений:

- 1) территории объектов историко-культурного наследия и зоны их охраны;
- 2) особо охраняемые природные территории и зоны их охраны;
- 3) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, перечень которых устанавливается Кабинетом Министров Республики Абхазия;
- 4) охранные зоны железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) приаэродромная территория;
- 7) охранные зоны объектов обороны страны и безопасности государства, запретные зоны;
- 8) береговая полоса водных объектов общего пользования;
- 9) водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов в соответствии с перечнем, установленным Кабинетом Министров Республики Абхазия;
- 10) зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для водоснабжения населения;
- 11) рыбоохранные зоны;
- 12) округа санитарной (горно-санитарной) охраны;
- 13) зоны затопления и подтопления;
- 14) санитарно-защитные зоны;
- 15) охранные зоны пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети.

4. Признаются зонами публичных ограничений и подлежат внесению в реестр границ и публичных ограничений также иные зоны, если их режим, предусмотренный законодательством Республики Абхазия, создает существенные ограничения по использованию земельного участка.

5. Состав и формат вносимых в реестр границ и публичных ограничений сведений о территориальных объектах должны позволять соотносить информацию о таких объектах с границами объектов кадастрового учета и формировать выписку из кадастра недвижимости с учетом относящихся к объекту недвижимости сведений реестра границ и публичных ограничений.

## **Статья 51. Состав информации реестра границ и публичных ограничений**

1. Сведения о территориальных объектах в реестр границ и публичных ограничений вносятся в следующем составе:

- 1) наименование или иное индивидуальное обозначение территориальной единицы (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения), вид публичного сервитута;
- 2) описание местоположения границ территориального объекта;
- 3) содержание регламента, действующего в границах территориального объекта, или иное описание правового режима, действующего в его границах (если установлены);

4) содержание ограничений, вытекающих из публичного сервитута, кадастровый номер здания, сооружения, входящих в состав публичного сервитута, а также указание на управомоченное в силу публичного сервитута лицо, если таковое имеется;

5) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявшего решение об образовании территориального объекта и (или) установлении его границ, и реквизиты соответствующих решений либо указание на положения нормативных правовых актов, на основании которых подготовлено описание местоположения границ зон публичных ограничений, если для их установления не требуется принятия решения государственного органа или органа местного самоуправления.

## **Статья 52.** Порядок внесения сведений в реестр границ и публичных ограничений

1. Сведения в реестр границ и публичных ограничений вносятся на основании заявлений государственных органов и органов местного самоуправления, принявших решение об образовании и (или) установлении границ территориальных объектов, указанных в части 2 статьи 50 настоящего Закона.

2. Государственные органы и органы местного самоуправления обязаны направлять в Регистрирующий орган документы (содержащуюся в них информацию), в случае принятия ими решений об образовании и (или) установлении границ территориальных объектов, в течение 10 дней с даты принятия таких решений.

3. Сведения о зонах публичных ограничений, для установления которых в соответствии с законодательством не требуется принятия решения, обязаны направлять в Регистрирующий орган местные органы государственного управления в административно-территориальных единицах, на территории которых расположены такие зоны, или иные органы и организации, уполномоченные на это в соответствии с законодательством. Если сведения о зоне публичных ограничений включаются в разрешение на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в связи с размещением которой устанавливается зона публичных ограничений, такие сведения вносятся в реестр границ и публичных ограничений на основании разрешения на ввод такой постройки в эксплуатацию.

4. Обязательным приложением к документам, направляемым в установленном в соответствии с настоящей главой порядке для внесения сведений в реестр границ и публичных ограничений, является описание местоположения границ соответствующих территориальных объектов в системе координат, в которой осуществляется ведение кадастра недвижимости.

## **Глава 7. Кадастровая оценка**

### **Статья 53.** Порядок проведения кадастровой оценки

1. Кадастровая оценка проводится по решению Кабинета Министров Республики Абхазия не чаще, чем один раз в три года, но не реже, чем один раз в пять лет. Решение о проведении кадастровой оценки публикуется в государственных средствах массовой информации, а также на официальном сайте Регистрирующего органа.

2. Кадастровая оценка проводится Регистрирующим органом. Регистрирующий орган не вправе передавать полномочия по проведению кадастровой оценки иным органам, физическим или юридическим лицам.

3. Кадастровая оценка может проводиться как одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Абхазия, так и в



отношении объектов недвижимости, расположенных на отдельной территории, и/или отдельных категорий объектов недвижимости.

4. Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении кадастровой оценки (далее – дата определения кадастровой стоимости), является дата, определенная в решении Кабинета Министров Республики Абхазия о проведении кадастровой оценки.

5. Проведение кадастровой оценки финансируется за счет средств республиканского бюджета.

#### **Статья 54. Методическое и информационное обеспечение кадастровой оценки**

1. Методики проведения кадастровой оценки по категориям и видам объектов недвижимости, в том числе методики массовой (по оценочным зонам) и индивидуальной (пообъектной) оценки, утверждаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

2. В целях обеспечения достоверности определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Регистрирующий орган ведет систему мониторинга рынка недвижимости в Республике Абхазия.

3. Регистрирующий орган вправе направлять запросы в государственные органы и организации для получения информации, необходимой для проведения кадастровой оценки. Получившие соответствующий запрос органы и организации обязаны предоставить необходимую информацию Регистрирующему органу в срок не позднее тридцати дней с даты получения запроса.

#### **Статья 55. Результаты кадастровой оценки**

1. По результатам проведения кадастровой оценки Регистрирующим органом составляется отчет, представляемый в Кабинет Министров Республики Абхазия.

2. Отчет о проведении кадастровой оценки должен содержать:

1) информацию об объектах недвижимости и территориях, в отношении которых проводилась оценка;

2) информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости;

3) пояснения по вопросам построения модели (моделей) оценки, определяющих зависимость оценки от характеристик объектов недвижимости и других факторов, построения ценовых зон;

4) описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости;

5) иные сведения, определяемые Кабинетом Министров Республики Абхазия.

3. На основании отчета о проведении кадастровой оценки Кабинет Министров Республики Абхазия утверждает результаты оценки или возвращает отчет Регистрирующему органу для корректировки, либо принимает решение о повторном проведении кадастровой оценки.

4. Утвержденные результаты кадастровой оценки публикуются в государственных средствах массовой информации, а также на официальном сайте Регистрирующего органа (в том числе посредством визуализации их на публичной кадастровой карте).

5. Решение Кабинета Министров Республики Абхазия об утверждении результатов кадастровой оценки вступает в силу с 1 января года, следующего за годом ее проведения, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

## **Статья 56. Исправление и оспаривание результатов кадастровой оценки**

1. Правообладатели объектов недвижимости вправе обращаться в Регистрирующий орган за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости принадлежащих им объектов, а также с заявлениями об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости принадлежащих им объектов.

2. Регистрирующий орган обязан рассмотреть указанные в части 1 настоящей статьи обращения и заявления и дать мотивированный ответ на них в письменной форме в течение 20 дней с момента их поступления.

3. В случае обнаружения по результатам рассмотрения обращений и разъяснений арифметических и иных ошибок, повлиявших на определение кадастровой стоимости объекта, либо несоответствия определения кадастровой стоимости положениям методик государственной кадастровой оценки Регистрирующим органом вносятся исправления в кадастр недвижимости. При этом исправленные значения кадастровой стоимости считаются установленными с момента утверждения результатов кадастровой оценки.

В случае обнаружения ошибок, которые влияют на результаты определения кадастровой стоимости для нескольких или всех объектов, в отношении которых проведена кадастровая оценка, Регистрирующий орган осуществляет за счет собственных средств пересчет результатов кадастровой оценки и представляет в Кабинет Министров Республики Абхазия новый исправленный отчет на утверждение.

В указанных в настоящей части случаях исправленные значения кадастровой стоимости считаются установленными с даты, на которую определена первоначальная кадастровая стоимость.

4. В случае, если правообладатель объекта недвижимости не согласен с ответом Регистрирующего органа на его заявление, в том числе по причине несоответствия кадастровой стоимости этого объекта его рыночной стоимости, он вправе в установленном порядке обжаловать результаты кадастровой оценки в суд. К заявлению правообладателя в этом случае должен быть приложен ответ Регистрирующего органа и отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Суд удовлетворяет заявление правообладателя в случае, если установит существенное отклонение кадастровой стоимости объекта от его рыночной стоимости. На основании решения суда в отношении данного объекта в кадастр недвижимости вносится рыночная стоимость объекта вместо кадастровой стоимости, определенной по результатам кадастровой оценки. При этом исправленная рыночная стоимость считается установленной с даты, на которую определена кадастровая стоимость, вместо которой она внесена в кадастр недвижимости.

## **Глава 8. Предоставление сведений, содержащихся в кадастре недвижимости**

### **Статья 57. Гарантии и ограничения публичности кадастра недвижимости**

1. Любому лицу гарантируется доступ к сведениям кадастра недвижимости, если только такие сведения не отнесены к числу сведений ограниченного доступа в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Сведения о правах отдельного лица на объекты недвижимости, копии документов, на основании которых сведения внесены в кадастр недвижимости, в том числе правоустанавливающих документов, могут быть предоставлены только:

- 1) лицу, в отношении которого запрашиваются такие сведения;
- 2) наследникам лица, чье право на недвижимость зарегистрировано;

- 3) залогодержателю в отношении предмета залога;
- 4) государственным органам, в том числе судам, в связи с осуществлением ими своих полномочий;
- 5) органам прокуратуры в целях осуществления надзора за исполнением законодательства;
- 6) нотариусам в связи с совершением ими нотариальных действий.

#### **Статья 58. Способы предоставления сведений кадастра недвижимости**

1. Сведения кадастра недвижимости предоставляются в виде документа на бумажном носителе, если иное не предусмотрено настоящей главой.

2. Сведения кадастра недвижимости предоставляются в форме:

- 1) выписки из кадастра недвижимости об объекте недвижимости;
- 2) выписки из кадастра недвижимости об объекте кадастрового учета;
- 3) кадастрового плана территории;
- 4) справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 5) копии документов, на основании которых сведения внесены в кадастр недвижимости, в том числе правоустанавливающих документов.

3. Содержащиеся в кадастре недвижимости сведения общедоступного характера также предоставляются с использованием официального сайта Регистрирующего органа в форме:

- 1) визуализации сведений кадастра недвижимости на публичной кадастровой карте;
- 2) ответа на электронный запрос, поданный через официальный сайт Регистрирующего органа.

4. Состав сведений кадастра недвижимости, предоставляемых с использованием официального сайта Регистрирующего органа, определяется Кабинетом Министров Республики Абхазия.

5. В случаях, установленных Кабинетом Министров Республики Абхазия, сведения кадастра недвижимости могут предоставляться путем взаимодействия автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости с другими информационными системами.

#### **Статья 59. Выписка из кадастра недвижимости**

1. Выписка из кадастра недвижимости отражает интегрированные сведения реестров, входящих в состав кадастра недвижимости в соответствии со статьей 7 настоящего Закона, применительно к объекту кадастрового учета или объекту недвижимости. В выписке приводятся сведения кадастра недвижимости, содержащиеся в нем на момент ее подготовки. Момент подготовки выписки из кадастра недвижимости указывается с точностью до минуты.

2. Выписка об объекте кадастрового учета содержит учетные сведения о таком объекте, а в отношении земельного участка также сведения, содержащиеся в реестре границ и публичных ограничений.

3. Выписка об объекте недвижимости содержит сведения:

- 1) об объектах кадастрового учета, входящих в состав объекта недвижимости, в составе сведений, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 2) о зарегистрированных правах на объект недвижимости и сделках с ним;
- 3) об образовании поэтажной собственности и о содержании акта образования поэтажной собственности – применительно к земельному участку и помещению;

- 4) о наличии соглашения о порядке пользования недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности;
- 5) об отметках в отношении зарегистрированных прав на объект недвижимости;
- 6) о поданных заявлениях о регистрации прав на объект недвижимости;
- 7) о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

#### **Статья 60. Кадастровый план территории**

1. Кадастровый план территории содержит в текстовой и графической форме информацию о границах земельных участков и расположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также сведения реестра границ и публичных ограничений применительно к определенной территории.
2. Кадастровый план территории предоставляется в электронной форме.

#### **Статья 61. Порядок предоставления сведений кадастра недвижимости**

1. Порядок предоставления сведений кадастра недвижимости, включая формы запросов о предоставлении сведений и формы документов, указанных в части 2 статьи 58 настоящего Закона, устанавливается Правилами ведения кадастра недвижимости.

2. Сведения кадастра недвижимости в формах, указанных в части 2 статьи 58 настоящего Закона, предоставляются в срок не более трех дней со дня получения Регистрирующим органом запроса о предоставлении таких сведений.

3. Регистрирующий орган отказывает в предоставлении сведений кадастра недвижимости, если запрашиваемые сведения не могут быть предоставлены в соответствии с настоящим Законом запрашивающему их лицу или если такие сведения в кадастре недвижимости отсутствуют.

Отказ в предоставлении сведений кадастра недвижимости в формах, указанных в части 2 статьи 58 настоящего Закона, направляется запрашивающему их лицу в срок не более трех дней со дня получения Регистрирующим органом запроса о предоставлении таких сведений.

4. Сведения из кадастра недвижимости предоставляются за плату, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом. Размер платы за предоставление сведений из кадастра недвижимости устанавливается Кабинетом Министров Республики Абхазия.

5. Плата за предоставление сведений кадастра недвижимости не взимается в случае предоставления таких сведений по запросам:

- 1) правоохранительных органов, судов, судебных исполнителей по находящимся в их производстве уголовным, гражданским и административным делам, а также органов, осуществляющих в установленном законом порядке оперативно-розыскную деятельность;
- 2) иных государственных органов в связи с осуществлением ими своих полномочий;
- 3) органов прокуратуры в целях осуществления надзора за исполнением законодательства;
- 4) нотариусов в связи с совершением ими нотариальных действий.

6. Не взимается плата за предоставление сведений кадастра недвижимости с использованием официального сайта Регистрирующего органа, а также путем взаимодействия информационной системы кадастра недвижимости с другими информационными системами.

### **Глава 9. Исправление ошибок в кадастре недвижимости**

## **Статья 62. Порядок исправления ошибок в кадастре недвижимости**

1. Совершенная Регистрирующим органом при внесении сведений в кадастр недвижимости техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо иная подобная ошибка, приведшая к несоответствию сведений, внесенных в кадастр недвижимости документам, на основании которых эти сведения были внесены) подлежит исправлению по решению Регистрирующего органа в трехдневный срок с даты ее обнаружения.

2. Ошибка, совершенная в документе, на основании которого сведения внесены в кадастр недвижимости (кадастровая ошибка), подлежит исправлению в случае поступления в Регистрирующий орган соответствующего документа, содержащего достоверные сведения. Решение об исправлении кадастровой ошибки принимается Регистрирующим органом в пятидневный срок с даты получения указанного документа.

3. Заявление об обнаружении ошибки в сведениях кадастра недвижимости может быть подано любым лицом. Уведомление об обнаруженной кадастровой ошибке направляется Регистрирующим органом в трехдневный срок со дня ее обнаружения в адрес лица, уполномоченного представить в Регистрирующий орган документы, необходимые для исправления кадастровой ошибки.

4. В случае непоступления в Регистрирующий орган документов, необходимых для исправления кадастровой ошибки в течение трех месяцев с даты направления уведомления о кадастровой ошибке, указанного в части 3 настоящей статьи, Регистрирующий орган обращается в суд с требованием об исправлении кадастровой ошибки.

5. Отказ Регистрирующего органа в исправлении технической ошибки или направлении уведомления о кадастровой ошибке может быть обжалован в суд.

6. Если исправление ошибки в сведениях кадастра недвижимости приведет к прекращению, изменению зарегистрированного или возникновению нового права на объект недвижимости, либо может причинить вред или существенно нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие сведения кадастра недвижимости, такая ошибка может быть исправлена только на основании решения суда.

## **Глава 10. Особенности правового положения Регистрирующего органа**

### **Статья 63. Особенности правового положения Регистрирующего органа**

1. Настоящий Закон в соответствии с пунктом 3 статьи 120 Гражданского кодекса Республики Абхазия и пунктом 3 статьи 9 Закона Республики Абхазия от 2 ноября 2005 года № 1164-с-XIV «О некоммерческих организациях» определяет особенности правового положения, порядок создания, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью Регистрирующего органа.

2. Регистрирующий орган создается и функционирует в организационно-правовой форме государственного учреждения.

3. Регистрирующий орган осуществляет функции и полномочия публично-правового характера, наделен в соответствии с настоящим Законом отдельными полномочиями по реализации государственной политики в сфере кадастра недвижимости, включая осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, кадастровых работ и кадастровой оценки.

4. Регистрирующий орган реализует полномочия, установленные иными законами Республики Абхазия и подзаконными актами, принятыми на основании и во исполнение законов Республики Абхазия.

5. Полное наименование Регистрирующего органа на абхазском языке – Аԥсны Аҳәынҭқарратә Усбарҭа «Аҳәынҭқарратә кадастртә палата». Полное наименование Регистрирующего органа на русском языке – Государственное учреждение «Государственная кадастровая палата Республики Абхазия». Сокращенное наименование Регистрирующего органа на русском языке – ГУ «Госкадастр».

6. Учредителем Регистрирующего органа является Республика Абхазия. Функции и полномочия учредителя Регистрирующего органа от имени Республики Абхазия осуществляет Уполномоченный орган.

7. Уполномоченный орган осуществляет следующие функции и полномочия учредителя Регистрирующего органа:

1) представляет в Кабинет Министров Республики Абхазия проект устава Регистрирующего органа, предложения о внесении изменений в устав Регистрирующего органа;

2) осуществляет контроль за соблюдением органами управления Регистрирующего органа требований настоящего Закона, иных законов и иных правовых актов Республики Абхазия, устава Регистрирующего органа;

3) согласовывает в целях утверждения Кабинетом Министров Республики Абхазия годовой отчет Регистрирующего органа;

4) осуществляет иные функции и полномочия учредителя Регистрирующего органа, предусмотренные законодательством Республики Абхазия.

8. Уполномоченный орган вправе требовать, действуя от имени Регистрирующего органа, возмещения убытков, причиненных Регистрирующему органу по вине его органов управления.

9. Регистрирующий орган действует на основании устава, утверждаемого Кабинетом Министров Республики Абхазия по представлению Уполномоченного органа.

10. Регистрирующий орган в соответствии с настоящим Законом и своим уставом имеет право осуществлять приносящую доход деятельность, который направляется на достижение целей создания Регистрирующего органа в соответствии с настоящим Законом.

11. Регистрирующий орган в целях осуществления возложенных на него функций и полномочий публично-правового характера может являться исполнителем, участником отдельных мероприятий, предусмотренных государственными, ведомственными программами и иными документами стратегического планирования Республики Абхазия в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

12. Регистрирующий орган обеспечивает информационное взаимодействие государственных информационных систем, оператором которых является, в том числе с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления республиканских и муниципальных услуг и исполнения республиканских и муниципальных функций в электронной форме, и может безвозмездно использовать данные таких систем в целях осуществления возложенных на нее функций и полномочий публично-правового характера.

13. Место нахождения Регистрирующего органа – город Сухум.

14. В соответствии с уставом Регистрирующего органа по решению Уполномоченного органа могут быть образованы территориально обособленные структурные подразделения Регистрирующего органа (без образования юридического лица), расположенные вне места нахождения Регистрирующего органа в районах Республики Абхазия, действующие на основании утвержденных Уполномоченным органом



положений. Работники территориально обособленных подразделений являются работниками Регистрирующего органа, который выступает стороной трудовых отношений с данными работниками.

15. Нормы Гражданского кодекса Республики Абхазия, Закона Республики Абхазия от 2 ноября 2005 года № 1164-с-XIV «О некоммерческих организациях», других законов, регулирующие вопросы создания, реорганизации, ликвидации и деятельности учреждений, распространяются на Регистрирующий орган в части, не противоречащей настоящему Закону.

#### **Статья 64. Имущество Регистрирующего органа**

1. Имущество Регистрирующего органа является собственностью Республики Абхазия и закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Республики Абхазия.

2. Доходы от осуществления в установленном законодательством порядке приносящей доход деятельности Регистрирующего органа поступают в распоряжение Регистрирующего органа. Денежные средства Регистрирующего органа, в том числе полученные от осуществления приносящей доход деятельности, расходуются исключительно на реализацию возложенных на него функций и полномочий.

3. Распоряжение имуществом Регистрирующего органа осуществляется в соответствии с законодательством Республики Абхазия и уставом Регистрирующего органа.

4. Кабинет Министров Республики Абхазия вправе установить перечень имущества Регистрирующего органа, совершение сделок с которым подлежит согласованию с Кабинетом Министров Республики Абхазия.

5. Созданные и (или) модернизированные за счет средств государственного бюджета государственные информационные системы, в отношении которых функции и полномочия оператора в соответствии с настоящим Законом осуществляются Регистрирующим органом, а также документация, включенная в государственные фонды данных и архивные фонды, функции и полномочия по ведению которых в соответствии с настоящим Законом и иными законами осуществляются Регистрирующим органом, находятся в собственности Республики Абхазия.

#### **Статья 65. Состав Регистрирующего органа**

1. Регистрирующий орган состоит из директора, заместителя (заместителей) директора, государственных регистраторов, иных работников Регистрирующего органа.

2. Директор Регистрирующего органа является единоличным исполнительным органом Регистрирующего органа.

3. Директор Регистрирующего органа назначается на должность и освобождается от должности Уполномоченным органом. Заместитель (заместители) директора Регистрирующего органа назначается на должность и освобождается от должности директором Регистрирующего органа.

4. Компетенция директора Регистрирующего органа устанавливается настоящим Законом, другими законами Республики Абхазия и уставом Регистрирующего органа.

5. На должность директора Регистрирующего органа может быть назначен гражданин Республики Абхазия, имеющий:

– высшее юридическое образование и опыт работы не менее пяти лет по юридической специальности, либо;

– высшее образование в сфере землеустройства, кадастра, экономики, финансов, государственного управления и опыт работы не менее трех лет в Регистрирующем органе.

6. Структура и штатное расписание Регистрирующего органа утверждаются Уполномоченным органом.

**Статья 66.** Требования, предъявляемые для приобретения статуса государственного регистратора

1. Претендовать на замещение должности и приобретение статуса государственного регистратора могут работники Регистрирующего органа, которые обладают специальными знаниями и навыками в сфере кадастра недвижимости, подтвержденными на основании сдачи квалификационного экзамена в установленном в соответствии с настоящей главой порядке.

2. К сдаче квалификационного экзамена допускаются граждане Республики Абхазия:

1) имеющие высшее образование;

2) имеющие опыт работы:

– в случае наличия высшего юридического образования – не менее трех лет по юридической специальности либо не менее двух лет в Регистрирующем органе;

– в иных случаях – не менее трех лет в Регистрирующем органе;

3) прошедшие специальные курсы подготовки государственных регистраторов (далее – специальные курсы).

**Статья 67.** Квалификационный экзамен и специальные курсы

1. Целью квалификационного экзамена является проверка кандидатов на замещение должности и приобретения статуса государственного регистратора на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам, в части наличия специальных знаний и навыков в сфере кадастра недвижимости.

2. Для организации квалификационного экзамена Уполномоченный орган формирует экзаменационную комиссию по приему квалификационного экзамена. Порядок формирования экзаменационной комиссии, ее полномочия, а также процедура принятия квалификационного экзамена утверждаются Кабинетом Министров Республики Абхазия по представлению Уполномоченного органа.

3. Специальные курсы организуются Уполномоченным органом с привлечением экспертов и специалистов в сфере кадастрового учета и регистрации прав, в том числе на договорной основе. Программа специальных курсов и состав привлеченных для их проведения экспертов и специалистов определяются Уполномоченным органом.

**Статья 68.** Статус государственного регистратора и гарантии при осуществлении им должностных обязанностей

1. Государственный регистратор имеет права и несет обязанности по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в объеме полномочий, установленных настоящим Законом.

2. Не допускается вмешательство в деятельность государственного регистратора лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных законом. Лица, оказывающие воздействие на государственного регистратора при осуществлении им государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, несут ответственность, установленную законом.

3. Государственный регистратор обязан не реже одного раза в пять лет проходить курсы повышения квалификации в порядке, определяемом Уполномоченным органом.

## **Статья 69. Реорганизация и ликвидация Регистрирующего органа**

Регистрирующий орган может быть реорганизован или ликвидирован на основании специального закона о реорганизации или ликвидации Регистрирующего органа, определяющего в том числе порядок и условия реорганизации или ликвидации Регистрирующего органа.

## **Глава 11. Ответственность при ведении кадастра недвижимости**

### **Статья 70. Ответственность Регистрирующего органа**

1. Регистрирующий орган несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Законом, Правилами ведения кадастра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Республики Абхазия, в том числе:

1) за несоответствие осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав требованиям настоящего Закона, правил ведения кадастра недвижимости, иных нормативных правовых актов Республики Абхазия, регулирующих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

2) за утрату или искажение сведений, содержащихся в кадастре недвижимости;

3) за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в кадастре недвижимости;

4) за незаконный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установленный решением суда, вступившим в законную силу;

5) за уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе необоснованный возврат заявителю представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения;

6) за невнесение или несвоевременное внесение в кадастр недвижимости сведений о правах на объекты недвижимости, правообладателях и об объектах недвижимости, поступивших в Регистрирующий орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

7) за внесение в кадастр недвижимости сведений, содержащих технические ошибки в записях, повлекшие нарушение прав и законных интересов правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в кадастре недвижимости;

8) за допущенные нарушения при определении кадастровой стоимости;

9) за несоответствие сведений публичной кадастровой карты сведениям, содержащимся в кадастре недвижимости;

10) за необоснованный отказ в предоставлении сведений, содержащихся в кадастре недвижимости.

2. Убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения Регистрирующим органом полномочий, установленных настоящим Законом, возмещаются Регистрирующим органом в полном объеме. Республика Абхазия несет субсидиарную ответственность по обязательствам Регистрирующего органа.

3. Регистрирующий орган не несет ответственность за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

### **Статья 71. Ответственность государственного регистратора**

1. Государственный регистратор в соответствии с законодательством Республики Абхазия несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в кадастр недвижимости, представленным на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документам, сведениям, за исключением сведений, внесенных в кадастр недвижимости из других государственных информационных ресурсов.

2. Государственный регистратор обязан возместить убытки, причиненные Регистрирующему органу своими незаконными действиями (бездействием). В случае умышленного причинения вреда убытки возмещаются в полном объеме.

3. Государственный регистратор несет установленную законом ответственность за необоснованное (не соответствующее основаниям, указанным в статье 25 настоящего Закона) приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и необоснованный (не соответствующий основаниям, указанным в статье 26 настоящего Закона) отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

## **Глава 12. Заключительные и переходные положения**

### **Статья 72. Признание ранее возникших прав, прав, возникающих в силу закона**

1. Подлежащие регистрации права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу настоящего Закона, права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона независимо от их регистрации, признаются и защищаются в Республике Абхазия независимо от их государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом.

2. Регистрация прав, указанных в части 1 настоящей статьи, в кадастре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей либо по решению Регистрирующего органа в порядке систематической регистрации недвижимости в соответствии со статьей 74 настоящего Закона. Для регистрации ранее возникших прав обязательно проведение правовой экспертизы документов, подтверждающих основания возникновения прав на данный объект недвижимости в течение 15 предшествующих лет.

3. Изменение или прекращение прав, указанных в части 1 настоящей статьи, и возникновение новых прав на соответствующие объекты недвижимости после вступления настоящего Закона в силу возможно только при условии регистрации прав, указанных в части 1 настоящей статьи, в кадастре недвижимости и постановки соответствующих объектов на кадастровый учет.

### **Статья 73. Перенос сведений о недвижимости, ранее учтенные объекты**

1. Государственные органы и организации, осуществлявшие до вступления в силу настоящего Закона технический, иной государственный учет объектов, подлежащих кадастровому учету в соответствии с настоящим Законом, или в распоряжении которых находятся документы, содержащие сведения, предусмотренные статьями 14 и 15 настоящего Закона, обязаны передать такие документы (далее также – архивные данные) Регистрирующему органу или обеспечить Регистрирующему органу доступ к таким документам в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Абхазия.

2. На основании поступивших в соответствии с частью 1 настоящей статьи сведений Регистрирующий орган осуществляет:

1) обеспечение идентификации, пространственной привязки объектов кадастрового учета с использованием картографической основы ведения кадастра недвижимости и присвоение таким объектам кадастровых номеров;

2) внесение в кадастр недвижимости сведений, из состава сведений, предусмотренных статьей 14 настоящего Закона;

3) присвоение объектам кадастрового учета, сведения о которых внесены в кадастр недвижимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, статуса «ранее учтенный объект»;

4) внесение в кадастр недвижимости сведений о правах на объекты недвижимости, предусмотренных статьей 15 настоящего Закона;

5) создание единого архива документов, на основании которых сведения о ранее учтенных объектах внесены в кадастр недвижимости.

3. Сведения о правах на объекты недвижимости, внесенные в кадастр недвижимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, носят исключительно информационный характер и подтверждают лишь наличие соответствующих сведений в едином архиве документов. Наличие в кадастре недвижимости таких сведений о правах не препятствует регистрации прав на соответствующие объекты недвижимости иных лиц при наличии оснований и в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

#### **Статья 74. Систематическая регистрация недвижимости**

1. В целях обеспечения полноты сведений кадастра недвижимости Регистрирующим органом осуществляется систематическая регистрация недвижимости.

2. Систематическая регистрация недвижимости осуществляется посредством кадастрового учета всех подлежащих кадастровому учету объектов, расположенных на заданной территории, с регистрацией в отношении объектов недвижимости прав, указанных в части 1 статьи 72 настоящего Закона.

3. Информация о проведении систематической регистрации публикуется для всеобщего сведения на официальном сайте Регистрирующего органа, а также в средствах массовой информации по месту проведения систематической регистрации.

4. При осуществлении систематической регистрации проводится инвентаризация сведений о ранее учтенных и вновь выявленных объектах кадастрового учета, а также уточнение при необходимости сведений, предусмотренных статьей 14 настоящего Закона, об объектах, поставленных на кадастровый учет.

5. При осуществлении систематической регистрации регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется на основании сведений единого архива документов. Возражения против прав на объекты недвижимости, зарегистрированные в порядке, предусмотренном настоящей статьей, могут быть поданы в течение 1 года с даты публикации сведений о проведении систематической регистрации недвижимости. Если

поступившие возражения будут признаны обоснованными Регистрирующим органом, внесенные в кадастр недвижимости записи о правах исключаются.

**Статья 75.** Внесение в кадастр недвижимости ранее установленных границ территориальных объектов

1. Предусмотренные главой 6 настоящего Закона сведения об установленных до вступления в силу настоящего Закона границах территориальных объектов подлежат внесению в кадастр недвижимости.

2. Кабинет Министров Республики Абхазия до вступления настоящего Закона в силу определяет государственные органы (организации), ответственные за внесение в кадастр недвижимости сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, и предусматривает расходы на указанные цели в республиканском бюджете.

3. Убытки, причиненные в результате отсутствия по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего Закона сведений о зонах публичных ограничений в кадастре недвижимости, в том числе в результате нарушений режима ограничений в указанных зонах, компенсируются за счет средств республиканского бюджета.

**Статья 76.** Приобретение статуса государственного регистратора руководителем Регистрирующего органа и его заместителями

1. Руководитель Регистрирующего органа и его заместители, пребывающие в соответствующих должностях на дату вступления настоящего Закона в силу, приобретают статус государственного регистратора по должности без учета требований, установленных статьей 66 настоящего Закона.

2. Руководитель Регистрирующего органа или его заместители, назначенные на соответствующую должность после вступления настоящего Закона в силу, вправе претендовать на приобретение статуса государственного регистратора на общих основаниях, предусмотренных настоящим Законом.

**Статья 77.** О соотношении норм настоящего Закона и иных законодательных актов Республики Абхазия

До приведения в соответствие с настоящим Законом Земельного кодекса Республики Абхазия от 7 сентября 1994 года № 136-с (Сборник законодательных актов Республики Абхазия, 1995, № 3, ст. 3; 2018, № 60, ст. 4) и иных законов Республики Абхазия, регулирующих земельные отношения, к соответствующим правоотношениям применяются положения настоящего Закона.

**Статья 78.** Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 180 календарных дней со дня его официального опубликования.

2. Кабинету Министров Республики Абхазия в срок до вступления настоящего Закона в силу:

- 1) привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом;
- 2) в пределах своей компетенции разработать и утвердить нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Закона;



3) обеспечить пересмотр (отмену) органами государственного управления Республики Абхазия изданных нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Закону, разработку и утверждение в пределах установленной компетенции нормативных правовых актов, обеспечивающих реализацию настоящего Закона.

3. Со дня официального опубликования настоящего Закона в срок до вступления настоящего Закона в силу государственным органам и организациям, указанным в части 1 статьи 73 настоящего Закона, обеспечить передачу Регистрирующему органу указанных в части 1 статьи 73 настоящего Закона документов и сведений или обеспечить Регистрирующему органу доступ к таким документам в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Принят Народным Собранием –  
Парламентом Республики Абхазия  
28 ноября 2024 года

И.О. ПРЕЗИДЕНТА  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

Б. ГУНБА

г. Сухум  
06 декабря 2024 года  
№ 6057-с-VII