

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 09.04.2001 N 273 "ОБ  
УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ ПОЭТАПНОГО  
РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ"**

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 9 апреля 2001 г. N 273

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ  
ПОЭТАПНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

В соответствии со статьей 32 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемую Федеральную программу поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Председатель Правительства

Российской Федерации

М.КАСЬЯНОВ

Утверждена

Постановлением Правительства

Российской Федерации

от 9 апреля 2001 г. N 273

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРОГРАММА  
ПОЭТАПНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Паспорт

Федеральной программы поэтапного развития системы  
государственной регистрации прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним

Наименование Программы - Федеральная программа поэтапного

развития системы государственной

регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним

Основания для - Федеральный закон "О государственной

разработки Программы регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним"

Основные разработчики - Министерство юстиции

Программы Российской Федерации,

Министерство имущественных

отношений Российской Федерации,

Федеральная служба земельного кадастра  
России,  
Государственный комитет  
Российской Федерации по строительству и  
жилищно - коммунальному комплексу

Исполнители - Министерство юстиции Российской  
Федерации,  
органы исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации,  
Министерство имущественных отношений  
Российской Федерации,  
Федеральная служба  
земельного кадастра России,  
Государственный комитет Российской  
Федерации по строительству и жилищно -  
коммунальному комплексу,  
учреждения юстиции по государственной  
регистрации прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним

Цели и задачи - становление и поддержание системы

Программы государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним  
на территории Российской Федерации  
в соответствии с Федеральным законом  
"О государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним"

Сроки и этапы - I этап - 2001 - 2003 годы;

реализации Программы II этап - 2004 - 2006 годы

Основные мероприятия - развитие и укрепление системы учреждений

Программы

юстиции по государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок

с ним с сетью филиалов и представительств

на территории субъектов Российской

Федерации;

организационное, информационное,

финансовое, методическое, материально -

техническое и кадровое обеспечение

системы государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним;

организация и совершенствование

взаимодействия учреждений юстиции

по государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним с

органами государственной власти, органами

местного самоуправления, органами

(организациями), осуществляющими

государственный учет и техническую

инвентаризацию объектов недвижимого

имущества (органами, осуществляющими

деятельность по ведению государственного

земельного кадастра, организациями

технической инвентаризации, органами

по управлению государственным и

муниципальным имуществом, комитетами

природных ресурсов и др.), налоговыми

органами

Источники

- средства, получаемые в виде платы за

финансирования

осуществление государственной регистрации

Программы	прав на недвижимое имущество и сделок
	с ним и за предоставление информации
	о зарегистрированных правах;
	средства бюджетов субъектов Российской
	Федерации;
	иные не запрещенные законом источники
Ожидаемые конечные	- формирование системы государственной
результаты реализации	регистрации прав на недвижимое имущество
Программы	и сделок с ним на территории Российской
	Федерации, обеспечивающей государственные
	гарантии зарегистрированных прав;
	создание системы электронного обмена
	информацией между учреждениями юстиции по
	государственной регистрации прав на
	недвижимое имущество и сделок с ним, а
	также с органами (организациями),
	осуществляющими государственный учет,
	техническую инвентаризацию объектов
	недвижимого имущества (органами,
	осуществляющими деятельность по ведению
	государственного земельного кадастра,
	организациями технической инвентаризации,
	органами по управлению государственным и
	муниципальным имуществом, комитетами
	природных ресурсов и др.), налоговыми
	органами
Контроль за	- Министерство юстиции Российской Федерации
реализацией Программы	

## 1. Состояние проблемы

Развитие рыночных отношений, основанных на праве собственности, проводимые социально - экономические реформы, а также становление демократических институтов власти повлекли за собой необходимость создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости.

Гражданский кодекс Российской Федерации, регулирующий договорные и иные обязательства, а также имущественные отношения, в том числе отношения, связанные с возникновением и порядком осуществления права собственности и других вещных прав, послужил основой для принятия Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в этой сфере. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является одним из способов снижения риска на рынке недвижимости, защиты имущественных прав участников гражданского оборота и, как следствие, формирования отвечающих требованиям закона отношений на рынке недвижимости и привлечения дополнительных инвестиций в российскую экономику.

До принятия Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее именуется - Закон) действовали нормативные правовые акты, предписывающие необходимость осуществления регистрации прав и сделок с объектами недвижимости. Вместе с тем к моменту вступления в силу Закона действовавшая ранее система регистрации характеризовалась:

отсутствием единой системы органов, осуществляющих регистрацию;

отсутствием единых принципов, правил и методов государственной регистрации;

смешением двух систем регистрации - регистрации документов и регистрации прав на недвижимое имущество.

Указанные особенности действовавшей системы регистрации прав и сделок с недвижимостью не способствовали формированию эффективного механизма управления рынком недвижимости со стороны государства, в том числе по причине отсутствия консолидированного банка данных о правах на недвижимость, их переходе от одного правообладателя к другому, об ограничениях (обременениях) прав и иных сделках с недвижимостью. Как следствие, у государства отсутствовал в достаточной степени эффективный механизм предоставления гарантий зарегистрированных прав и сделок с недвижимым имуществом, что влекло за собой при осуществлении сделок с недвижимостью увеличение риска ее добросовестных приобретателей.

Таким образом, с момента введения в действие Закона встала задача скорейшего создания и развития на территории субъектов Российской Федерации учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется - учреждения юстиции по регистрации прав) - государственных органов, призванных обеспечить создание на территории Российской Федерации единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статьей 33 Закона определен срок создания системы учреждений юстиции по регистрации прав - 1 января 2000 г. К этому времени в регионах Российской Федерации должны быть созданы и приступит к работе учреждения юстиции по регистрации прав с разветвленной сетью филиалов и представительств, охватывающих всю территорию Российской Федерации. При этом органы (организации), на которые временно, до создания учреждений юстиции по регистрации прав, было возложено осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляют эти полномочия только до указанного срока.

В ходе формирования системы учреждений юстиции по регистрации прав выявился ряд проблем, тормозящих ее создание и развитие.

Так, финансирование системы регистрации прав в соответствии с Законом осуществляется за счет платы за регистрацию и за предоставление информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников. При этом на эти цели средства из федерального бюджета не выделялись. Что же касается финансовой поддержки со стороны органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, то, как показывает опыт создания учреждений юстиции по регистрации прав, большинство субъектов Российской Федерации выделили средства на формирование такой системы, что позволило некоторым учреждениям юстиции по регистрации прав приступить к непосредственной деятельности на всей территории субъекта Российской Федерации в максимально короткие сроки. В ряде регионов Российской Федерации финансовая и материально - техническая поддержка при создании учреждений юстиции по регистрации прав (в основном помещениями и техникой) осуществлялась на возвратной основе. Однако в некоторых регионах России отсутствовала какая-либо возможность оказания финансовой и материально - технической помощи создаваемому учреждению юстиции по регистрации прав. В последнем случае Министерство юстиции Российской Федерации, осуществляя функции уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при наличии соответствующего обращения субъекта Российской Федерации принимало решение о предоставлении финансовой помощи за счет централизуемой доли средств, поступающих в соответствии с Законом из действующих учреждений юстиции по регистрации прав на счет Министерства юстиции Российской Федерации.

Вследствие этих причин учреждения юстиции по регистрации прав в настоящее время имеют неодинаковую степень материально - технического оснащения, в том числе программно - техническими средствами. Как следствие, в субъектах Российской Федерации используются различные, в некоторых случаях несовместимые между собой информационные системы ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, что препятствует созданию единого информационного пространства на территории Российской Федерации.

Кроме того, в субъектах Российской Федерации и в муниципальных образованиях не преодолены трудности во взаимодействии органов (организаций), осуществляющих деятельность по ведению государственного земельного кадастра, организаций технической инвентаризации, органов по управлению государственным и муниципальным имуществом, комитетов природных ресурсов и др. (далее именуются - органы (организации)), осуществляющие государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества) с учреждениями юстиции по регистрации прав, что создает сложную для граждан и юридических лиц процедуру оформления документов, необходимых для регистрации.

Необходимо совершенствовать и расширять нормативную правовую базу по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, равно как и по вопросам государственного учета, технической инвентаризации объектов недвижимого имущества.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должна обеспечить:

развитие рынка недвижимости в Российской Федерации и создание эффективных механизмов государственного управления этим рынком;

защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;

эффективную экономическую деятельность участников гражданского оборота на рынке недвижимости;

возможность предоставления любому заинтересованному лицу достоверной информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество;

привлечение дополнительных инвестиций в российскую экономику;

упорядочение сбора налогов, связанных с объектами недвижимого имущества и их обладателями;

создание дополнительных гарантий безопасности для участников рынка недвижимости.

Федеральная программа поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется - Программа) предусматривает реализацию мероприятий по следующим направлениям:

а) первое направление включает в себя совершенствование финансового механизма развития и поддержания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая в настоящее время развивается в основном за счет средств, получаемых в виде платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах. В рамках реализации данного мероприятия следует решить вопрос о финансовой поддержке системы государственной регистрации прав, в том числе за счет средств, привлекаемых из иных не запрещенных законом источников.

Кроме того, учитывая, что многие учреждения юстиции по регистрации прав, их филиалы и представительства располагаются в арендуемых ими помещениях, необходимо решить вопрос о закреплении за ними на праве оперативного управления зданий, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации;

б) второе направление включает в себя формирование единой информационной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с последующей ее интеграцией в иные информационные системы, связанные с объектами недвижимого имущества и их правообладателями;

в) третье направление включает в себя формирование комплексного подхода с позиций государственных интересов к созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это связано с решением задач по координации деятельности учреждений юстиции по регистрации прав и органов (организаций), осуществляющих государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, направленной на минимизацию усилий и затрат участников гражданского оборота в процессе осуществления государственной регистрации. Также необходима комплексная проработка вопросов развития системы государственной регистрации прав во взаимосвязи с системой налогообложения (объектов недвижимого имущества и их правообладателей);

г) четвертое направление включает в себя разработку и принятие нормативных правовых актов по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также совершенствование действующей нормативной правовой базы по данному вопросу.

## 2. Основные цели и задачи Программы

Основными целями Программы являются становление и развитие на территории Российской Федерации системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивающей государственные гарантии зарегистрированных прав, а также полноту сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним.

Для достижения основных целей Программы требуется решение следующих задач:

развитие и поддержание системы учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость в субъектах Российской Федерации;

обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав на недвижимое имущество;

развитие и совершенствование законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

разработка и издание методических рекомендаций и инструктивных указаний по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивающих унификацию процесса государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

обеспечение совместимости различных информационных систем по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, используемых в субъектах Российской Федерации;

обеспечение принципа экстерриториального представления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заинтересованным лицам посредством создания единой системы электронного обмена информацией между учреждениями юстиции по регистрации прав;

введение единых требований к описанию объектов недвижимого имущества в документах, представляемых в учреждения юстиции по регистрации прав;

обеспечение развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в тесном взаимодействии с системами государственного учета, технической инвентаризации недвижимого имущества, кадастров недвижимого имущества, государственного реестра федерального имущества, учета налогоплательщиков, регистрации юридических и физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальных предпринимателей), а также с судебными, правоохранительными и налоговыми органами;

обеспечение совместимости информационных систем по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с иными информационными системами, связанными с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;

обеспечение защиты информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от несанкционированного доступа;

регулярная подготовка, переподготовка регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также подготовка, повышение квалификации и аттестация иных сотрудников учреждений юстиции по регистрации прав.

Программа должна обеспечить создание правового и организационного механизма функционирования единой системы регистрации прав и способствовать реализации как государственных интересов, направленных на стимулирование экономического развития России, обеспечение полноты сбора налогов, борьбу с преступностью и т.д., так и интересов юридических и физических лиц, касающихся обеспечения государственных гарантий их прав на недвижимость. Реализация Программы также будет способствовать укреплению рынка недвижимости, решению государственной задачи повышения инвестиционной активности и расширению базы кредитных операций.

Решение перечисленных задач должно осуществляться как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации.

### 3. Сроки и этапы реализации Программы

Программа охватывает период с 1 января 2001 г. по 31 декабря 2006 г. и осуществляется в два этапа:

Первый этап - 1 января 2001 г. - 31 декабря 2003 г.

Второй этап - 1 января 2004 г. - 31 декабря 2006 г.

К началу первого этапа реализации Программы в соответствии с Законом (статья 33) должны быть созданы учреждения юстиции по регистрации прав во всех субъектах Российской Федерации, закончена подготовка технической базы и кадрового состава учреждений юстиции по регистрации прав.

Первый этап включает в себя:

развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации, обеспечивающей государственные гарантии зарегистрированных прав;

внедрение и развитие единой автоматизированной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории каждого субъекта Российской Федерации;

обеспечение защиты информации учреждений юстиции по регистрации прав с использованием современных информационных технологий;

внесение изменений и дополнений в Закон и иные нормативные правовые акты, принятые в соответствии с ним, а также разработку и принятие методических рекомендаций и инструктивных указаний, обеспечивающих функционирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

совершенствование механизма взаимодействия между учреждениями юстиции по регистрации прав и органами (организациями), осуществляющими государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, а также налоговыми органами как на региональном уровне, в том числе путем заключения соглашений между указанными органами (организациями), так и на федеральном уровне путем принятия соответствующих нормативных правовых актов;

формирование на территории субъектов Российской Федерации механизма электронного обмена информацией между учреждениями юстиции по регистрации прав, органами (организациями), осуществляющими государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, а также налоговыми органами.

В результате реализации первого этапа Программы будет завершено формирование единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанной на скоординированном взаимодействии учреждений юстиции по регистрации прав с органами (организациями), осуществляющими государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, налоговыми органами, иными государственными органами.

На втором этапе реализации Программы предусматривается:

формирование на всей территории Российской Федерации системы электронного обмена информацией, обеспечивающей экстерриториальное предоставление сведений как об объектах недвижимого имущества, так и сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на базе созданных на территории субъектов Российской Федерации информационных систем;

совершенствование механизма сбора и предоставления участниками гражданского оборота документов, связанных с объектами недвижимости, в целях оформления прав и сделок с объектами недвижимого имущества по принципу - "в одно окно" (единовременное представление документов на государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества и на государственную регистрацию прав на них и сделок с ними);

осуществление работы по совершенствованию нормативной правовой базы по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе по закреплению единых требований к описанию объектов недвижимого имущества в документах, представляемых в учреждение юстиции по регистрации прав;

совершенствование и развитие методической базы по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 4. Ресурсное обеспечение Программы

Реализация Программы потребует привлечения средств в основном из внебюджетных источников. Учитывая, что средства, получаемые за счет внесения платы за осуществление государственной регистрации прав и предоставление информации о зарегистрированных правах, могут быть использованы только на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, внебюджетные источники формируются на федеральном уровне и на уровне субъектов Российской Федерации в основном за счет платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах.

На федеральном уровне внебюджетные источники образуются путем перечисления учреждениями юстиции по регистрации прав на специальный счет Министерства юстиции Российской Федерации централизованной доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав и предоставление информации о зарегистрированных правах.

На уровне субъектов Российской Федерации внебюджетные источники финансирования системы государственной регистрации прав формируются за счет привлечения 95 процентов средств, поступивших в виде платы за осуществление государственной регистрации и предоставление информации о зарегистрированных правах. Порядок использования указанных средств определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Образующие в субъектах Российской Федерации внебюджетные средства имеют строго целевое назначение и используются исключительно на реализацию системных мероприятий, предусмотренных Программой, а также региональными программами развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на соответствующих территориях.

Средства бюджетов субъектов Российской Федерации привлекаются в соответствии с утвержденными ими региональными программами.

Заемные средства могут привлекаться в соответствии с межправительственными соглашениями Российской Федерации, а также в рамках международной технической помощи и программы внешних заимствований.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним также требует и привлечения высококвалифицированных кадров, в первую очередь - лиц, имеющих высшее юридическое образование.

Действующая в настоящее время система высшего образования в основном обеспечивает учреждения юстиции по регистрации прав достаточным количеством специалистов с высшим юридическим образованием. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним частично также может комплектоваться за счет работников, имеющих иное высшее образование и опыт работы в органах (организациях), осуществляющих государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, которыми ранее также проводилась и регистрация прав на отдельные виды объектов недвижимости.

При этом Министерство юстиции Российской Федерации в рамках осуществляемых им полномочий по обучению и повышению квалификации работников в системе государственной регистрации прав на



недвижимое имущество и сделок с ним должно обеспечить надлежащий уровень подготовки и переподготовки специалистов в системе государственной регистрации прав на недвижимость.

#### 5. Контроль за реализацией Программы

Контроль за реализацией Программы осуществляет Министерство юстиции Российской Федерации, которое проводит ежегодные заседания коллегии Министерства по вопросам, касающимся хода выполнения программных мероприятий, с участием представителей Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу, а также иных заинтересованных федеральных органов исполнительной власти.

В целях обеспечения контроля за реализацией программных мероприятий, направленных на решение вопросов в области взаимодействия учреждений юстиции по регистрации прав и органов (организаций), осуществляющих государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, необходимо создать межведомственный совет, в работе которого примут участие Министерство юстиции Российской Федерации, Федеральная служба земельного кадастра России, Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу, Министерство имущественных отношений Российской Федерации, Министерство природных ресурсов Российской Федерации, иные заинтересованные федеральные органы исполнительной власти.

По истечении срока каждого этапа реализации Программы (2003 и 2006 годы) Министерство юстиции Российской Федерации должно представить в Правительство Российской Федерации отчет о результатах выполнения программных мероприятий.