
ГОСРЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ С 2017 ГОДА

Исключительные права на представленный материал принадлежат АО "Консультант Плюс".

1. Появится новый реестр недвижимости >>>
2. Уточнены объекты недвижимости, которые подлежат кадастровому учету и права на которые регистрируются >>>
3. Учитывать недвижимость и проводить госрегистрацию прав на нее будет Росреестр >>>
4. Кадастровый учет объектов и госрегистрация прав будет проводиться как одновременно, так и отдельно >>>
 - 4.1. Когда учет и госрегистрация осуществляются одновременно >>>
 - 4.2. Когда учет и госрегистрация проводятся отдельно >>>
5. Изменены правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и госрегистрации прав >>>
 - 5.1. Отменено требование об обязательном представлении учредительных документов юрлица >>>
 - 5.2. Установлен единственный случай отказа в приеме документов >>>
 - 5.3. Уточнены случаи, при которых документы возвращаются без рассмотрения >>>
6. Сокращен общий срок кадастрового учета и госрегистрации прав >>>
 - 6.1. В какой срок будет проводиться госрегистрация ипотеки >>>
7. Уточнены основания приостановления кадастрового учета и госрегистрации по решению госрегистратора >>>
 - 7.1. Увеличены сроки, на которые приостанавливаются учет и госрегистрация >>>
8. Свидетельство о госрегистрации права выдаваться не будет >>>
9. Кадастровый учет и госрегистрация могут проводиться без участия правообладателя >>>
10. Кто и за что несет ответственность при осуществлении кадастрового учета и госрегистрации >>>
11. Уточнены условия выплаты компенсации за утрату права на жилое помещение >>>

С 1 января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон), за исключением отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки. Кадастровый учет недвижимости и госрегистрация прав на нее будут объединены в единую систему учета и регистрации. В материале приведены основные изменения рассматриваемого Закона в сравнении с действующими Законом о кадастре недвижимости и Законом о регистрации прав на недвижимость. Новый Закон не содержит положений о признании утратившими силу указанных законов или внесении в них изменений. Полагаем, что этот вопрос будет решен дополнительно до вступления в силу Закона.

1. Появится новый реестр недвижимости

Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и ЕГРП.

В ЕГРН войдут, в частности, реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ. Сведения о границах на сегодняшний день содержатся в кадастре недвижимости.

Вести ЕГРН будут в электронном виде. Исключение составят реестровые дела. В них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах госвласти, органах местного самоуправления и архивах.

В настоящее время кадастр недвижимости и ЕГРП ведутся на электронных и бумажных носителях, причем последние имеют приоритет.

2. Уточнены объекты недвижимости, которые подлежат кадастровому учету и права на которые регистрируются

Согласно новому Закону в кадастр недвижимости будут вносить сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе.

В соответствии с Законом о кадастре недвижимости сведения о таких комплексах в кадастр не вносятся. В то же время права на них должны быть зарегистрированы (что невозможно без учета в кадастре), поэтому они учитываются, как сооружения. Кроме того, при учете единого недвижимого комплекса могут учитываться все объекты недвижимости, которые входят в его состав.

Учет единого недвижимого комплекса и госрегистрация права на него будут проводиться в следующих случаях:

- завершение строительства объектов недвижимости, проектная документация которых предусматривает их эксплуатацию в качестве такого комплекса;
- объединение по заявлению собственника учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости, которые имеют единое назначение и неразрывно связаны физически или технологически либо расположены на одном земельном участке.

Зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно будет только после учета и госрегистрации прав на каждый объект, который входит в его состав.

Что касается участков недр, то согласно Закону о кадастре недвижимости они в кадастре не учитываются. Новый Закон исключил их и из перечня объектов недвижимости, права на которые на сегодняшний день подлежат госрегистрации.

3. Учитывать недвижимость и проводить госрегистрацию прав на нее будет Росреестр

Согласно новому Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы (далее вместе - Росреестр). Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям. В настоящее время госрегистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществляет Росреестр, а кадастровый учет - подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам РФ.

4. Кадастровый учет объектов и госрегистрация прав будет проводиться как одновременно, так и отдельно

4.1. Когда учет и госрегистрация осуществляются одновременно

Как и сейчас, зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу будет невозможно, если они не учтены в кадастре недвижимости.

Согласно новому Закону, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и госрегистрация прав будут осуществляться одновременно. Исключения составят ситуации, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной госрегистрации и наоборот. В настоящее время одновременное осуществление учета и госрегистрации не предусмотрено.

Учет и госрегистрация будут проводиться одновременно в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости (за исключением ситуаций, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной госрегистрации прав);
- образование объекта недвижимости (кроме случая изъятия земельного участка или расположенной на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд);
- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образование или прекращение существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие госрегистрации.

4.2. Когда учет и госрегистрация проводятся отдельно

Законом установлены случаи, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, будут регистрироваться без проведения одновременного кадастрового учета. К их числу относятся, например, госрегистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав.

В Законе также определены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет осуществляется без одновременного проведения госрегистрации прав на объекты недвижимости. Такое проведение учета возможно, в частности, в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капстроительства в эксплуатацию, которое представлено органом госвласти, местного самоуправления или корпорацией "Росатом" в порядке межведомственного взаимодействия;
 - прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;
 - изменение основных характеристик объекта.
-

5. Изменены правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и госрегистрации прав

В новом Законе установлен перечень лиц, по заявлениям которых будут учитываться объекты недвижимости и регистрироваться права на них. Кто именно может подать документы, зависит от того, как проводится учет и госрегистрация - одновременно или отдельно.

Так, согласно положениям Закона заявление в отношении созданного (т.е. построенного) объекта недвижимости может представить:

- собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, - при одновременном осуществлении учета и госрегистрации;
- орган госвласти, местного самоуправления или корпорация "Росатом", выдавшие разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, - при учете в кадастре без одновременной госрегистрации.

В настоящее время заявление о постановке на учет такого объекта недвижимости может подать любое лицо.

Заявление о кадастровом учете или госрегистрации и необходимые документы, как и сейчас, можно будет представить:

- в бумажном виде - лично (в Росреестр, через МФЦ, при выездном приеме) или по почте (в Росреестр);
- в форме электронных документов - через единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра.

Новшеством Закона является то, что при личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости. Иными словами, можно обратиться (направить документы почтой) в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ. Перечень указанных подразделений и МФЦ будет приведен на сайте Росреестра.

На сегодняшний день заявление о кадастровом учете подается по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа, а заявление о госрегистрации прав по общему правилу - по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа. Такое положение содержалось в Законе о госрегистрации прав на недвижимость ранее, но было признано утратившим силу. Несмотря на это, на практике заявление и документы представляются также по месту нахождения недвижимости.

5.1. Отменено требование об обязательном представлении учредительных документов юрлица

Согласно новому Закону Росреестр самостоятельно запрашивает учредительные документы юрлица, обратившегося за учетом объекта и госрегистрацией прав на него. Организация вправе подать такие документы по собственной инициативе.

На сегодняшний день юрлицо обязано представлять учредительные документы организации (их копии) при проведении госрегистрации прав. Их предоставление не требуется лишь в случае, если они подавались ранее и изменения в них не вносились.

5.2. Установлен единственный случай отказа в приеме документов

В приеме документов будет отказано, если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами (например, не предъявлен паспорт).

Отказ в приеме документов в действующем Законе о кадастре недвижимости не предусмотрен, а в соответствии с Законом о госрегистрации прав на недвижимость запрещен.

5.3. Уточнены случаи, при которых документы возвращаются без рассмотрения

В Законе уточнен перечень оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения. К ним, в частности, относятся:

- несоответствие формата заявления и документов, представленных в электронном виде, установленному формату;
- наличие в заявлении и документах, которые представлены в бумажном виде, подчисток, приписок, зачеркиваний и других неоговоренных исправлений, в том числе выполненных карандашом, а также наличие повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;
- отсутствие подписи заявителя в заявлении о кадастровом учете объекта или госрегистрации прав.

В настоящее время заявление о госрегистрации прав может быть возвращено в том числе:

- если в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах
-

отсутствует информация об уплате госпошлины и не представлен документ, подтверждающий ее уплату;
- в ЕГРП имеется запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя.

Указанные основания включены и в новый Закон, при этом уточнен срок отсутствия информации об уплате госпошлины - пять дней с момента подачи заявления.

6. Сокращен общий срок кадастрового учета и госрегистрации прав

Согласно новому Закону общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и госрегистрации прав сокращен.

При подаче документов в Росреестр он составит:

- 5 рабочих дней - для кадастрового учета;
- 10 рабочих дней - в случае одновременного проведения учета и госрегистрации;
- 7 рабочих дней - для госрегистрации прав.

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

В настоящее время общий срок осуществления как учета объекта недвижимости в кадастре, так и госрегистрации прав на него составляет 10 рабочих дней для каждой процедуры. При одновременной подаче документов для проведения кадастрового учета и госрегистрации срок госрегистрации прав исчисляется со дня внесения сведений в кадастр недвижимости, т.е. максимальный срок составляет 20 рабочих дней.

6.1. В какой срок будет проводиться госрегистрация ипотеки

Новым Законом сохранен только срок (5 рабочих дней), установленный для госрегистрации ипотеки жилых помещений.

Следовательно, госрегистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений будет осуществляться в общий срок (7 рабочих дней) при условии представления документов в Росреестр. Однако он сократится до пяти рабочих дней, если госрегистрация будет проводиться на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально заверенного договора, который влечет возникновение ипотеки в силу закона (например, договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка).

На сегодняшний день срок госрегистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составляет 15 рабочих дней, а ипотеки жилых помещений - 5 рабочих дней.

7. Уточнены основания приостановления кадастрового учета и госрегистрации по решению госрегистратора

В новом Законе содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и госрегистрация могут быть приостановлены. По сравнению с действующими основаниями, этот список значительно увеличен (в нем перечислено 51 основание).

Согласно действующему Закону о госрегистрации прав на недвижимость причинами приостановления, в частности, являются сомнения госрегистратора в наличии оснований для проведения госрегистрации прав, в подлинности документов или достоверности приведенных в них сведений.

Перечисленные в новом Законе основания приостановления определили пределы проведения правовой экспертизы, которая осуществляется только на предмет наличия или отсутствия оснований приостановления или отказа в кадастровом учете или госрегистрации прав. Следовательно, если указанные основания отсутствуют, кадастровый учет и (или) госрегистрация прав приостановлены быть не могут.

Если в течение срока приостановления не устранены причины, послужившие основанием для приостановления, в проведении кадастрового учета и госрегистрации будет отказано.

7.1. Увеличены сроки, на которые приостанавливаются учет и госрегистрация

Новый Закон установил более продолжительные сроки приостановления госрегистрации. Срок приостановления кадастрового учета не изменился. При этом предусмотрен срок его приостановления в заявительном порядке.

Так, сроки приостановления учета объектов и госрегистрации составят:

- три месяца - по решению госрегистрактора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

- шесть месяцев - по инициативе заявителя. При этом в Законе уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

В настоящее время госрегистрация прав по решению госрегистрактора может быть приостановлена на один месяц, а по инициативе заявителя - на три месяца.

8. Свидетельство о госрегистрации права выдаваться не будет

Согласно новому Закону кадастровый учет, госрегистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а госрегистрация договора или иной сделки - специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Удостоверение проведенного учета и госрегистрации прав свидетельством новым Законом не предусмотрено.

На данный момент госрегистрация прав удостоверяется в том числе и свидетельством о госрегистрации права, которое выдается в виде бумажного документа.

9. Кадастровый учет и госрегистрация могут проводиться без участия правообладателя

Закон предусматривает, что сведения в ЕГРН будут вноситься в том числе в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и госрегистрации документы в таком порядке установлена для органов госвласти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений (актов). Например:

- органы госвласти и органы местного самоуправления должны направить документы, если ими принято решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

- ФМС России - информацию об изменении сведений о физлице;

- ФНС России - информацию об изменении сведений об организациях и ИП;

- суды или уполномоченные органы, наложившие арест, - заверенную копию такого акта;

- нотариусы - сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство.

При поступлении документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН (за исключением случаев, когда их внести невозможно) и уведомляет правообладателя о внесении.

10. Кто и за что несет ответственность при осуществлении кадастрового учета и госрегистрации

Согласно Закону ответственность за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и госрегистрации распределена между Росреестром, госрегистрактором и другими лицами.

Так, госрегистрактор несет ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах (за исключением данных, внесенных из других информационных ресурсов), за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав или уклонение от их проведения.

Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда. При этом предусмотрены случаи, когда Росреестр имеет право регрессного требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

11. Уточнены условия выплаты компенсации за утрату права на жилое помещение

Компенсация за жилое помещение - единственное пригодное для постоянного проживания - выплачивается однократно собственнику, который по независящим от него причинам не вправе истребовать его от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого оно было истребовано. Согласно Закону условием ее выплаты является невозможность получить от

третьих лиц возмещение, установленное вступившим в законную силу решением суда, по причине прекращения взыскания по исполнительному документу, например, в связи с внесением записи об исключении должника-организации из ЕГРЮЛ.

Положение Закона о компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН, вступает в силу с 1 января 2020 г.
