Изучая новый закон о реестре недвижимости

Реутова Светлана Сергеевна
Магистрант направление подготовки 120700.68
«Землеустройство и кадастры»
ФГБОУ ВО ГУЗ, Российская Федерация, г. Москва
E-mail: svetlana.reutova.46@mail.ru

Научный руководитель: **Гальченко Светлана Альбертовна**
д.э.н., профессор. Кафедра землепользования и кадастров ФГБОУ ВО ГУЗ
Российская Федерация, г. Москва

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав.

Аннотация: современное общество активно занимается вопросами недвижимости и совершенствует систему кадастра. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с ним кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее будут объединены в единую систему учета и регистрации.

Современное общество активно занимается вопросами недвижимости и совершенствует систему кадастра. Так на протяжении последних двух десятилетий было принято много законопроектов, связанных с недвижимостью. Например, Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» определял понятие земельного кадастра, но в связи с необходимостью более тщательного учета для налогообложения всех объектов недвижимости, был осуществлен переход к государственному кадастру недвижимости, регулируемый Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». На современном этапе вносят изменения в существующее земельное законодательство, а также вводят новые нормативные акты. Так, с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с ним кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации. Рассмотрим основные направления данного нормативного документа.

В соответствии с новым законом, Единый государственный реестр недвижимости — это свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоящий из реестра объектов недвижимости, реестра прав, реестровых дел, кадастровых карт, книг учета документов и реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, ООПТ, территориальных зон и пр[1].

Согласно новому Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям.

В статье 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отображен перечень основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости, вносимых в кадастр недвижимости, также как и в ранее действующем Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В последующих статьях рассмотрены другие сведения вносимые в ЕГРН, в соответствии с его разделами.

Статья 14 рассматриваемого закона содержит в себе перечень оснований для осуществления ГКУ и государственной регистрации прав, случаи проведения данных процессов одновременно и по-отдельности.

Учет и государственная регистрация будут проводиться одновременно в следующих случаях:

— создание объекта недвижимости (за исключением случаев, когда ГКУ можно осуществить без одновременной регистрации прав);

— образование объекта недвижимости (кроме случая изъятия недвижимого имущества 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 государственной регистрации[1].

Одновременное проведение регистрации права и кадастрового учета значительно упрощает данный процесс для заинтересованных лиц: не будет больше необходимости ходить в разные учреждения, для того, чтобы зарегистрировать свои права и поставить на учет недвижимость для правильного налогообложения.

В статье 15 нового Закона определен перечень лиц, по заявлениям которых будет осуществлен учет объекта недвижимости и регистрация права на него. В зависимости от того, как именно проводится кадастровый учет (одновременно или раздельно), определен перечень лиц, имеющих право подать документы. Например, при выполнении ГКУ без одновременной государственной регистрации прав такой кадастровый учет осуществляется по заявлению:

— органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использования атомной энергии и при осуществлении деятельности, связанной с эксплуатацией ядерного оружия, которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, — при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

— собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства — при ГКУ в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;

— собственника объекта недвижимости — при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости и пр[1].

При этом, закон уточняет в каких случаях может проводится государственный учет недвижимости без одновременной регистрации прав.

Новизной в рассматриваемом законе является то, что при личном обращении место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости. Другими словами, можно направить документы почтой в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ.

Согласно новому закону общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав сокращен.

При подаче документов в Росреестр он составит:

— 5 рабочих дней — для кадастрового учета;

— 10 рабочих дней — в случае одновременного проведения учета и государственной

регистрации;

— 7 рабочих дней — для государственной регистрации прав[3].

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

Сокращение сроков кадастрового учета и регистрации прав позволяет заинтересованным лицам вовремя выполнять необходимые для них задачи, например, при первоначальном неточном начислении налога на недвижимое имущество, позволяет в последующем периоде уточнить величину налога или вовремя опровергнуть требуемую сумму платежа.

В изучаемом законе указаны требования к документам, необходимым для ГКУ и регистрации прав, и отдельно касающиеся межевого плана, акта обследования технического плана, к карте-плану территории. Это значительно сократить число приостановлений регистраций и учета на основании ошибок или неточности в данных документах.

В статье 25 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» уточнен перечень оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения. Например, к ним относятся:

— несоответствие формата заявления и документов, представленных в электронном виде, установленному формату;

— содержание в ЕГРН отметки о невозможности регистрации перехода права, ограничения права и обременения недвижимости без личного участия собственника;

— отсутствие подписи заявителя в заявлении о кадастровом учете объекта или государственной регистрации прав[1].

Уточнен перечень оснований приостановления осуществления ГКУ и государственной регистрации прав (55 оснований) а также сроки приостановления в различных ситуациях. Отказ же может быть только в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие выполнению учета и регистрации.

Рассматриваемый закон установил более продолжительные сроки приостановления государственной регистрации. Срок приостановления кадастрового учета не изменился. При этом предусмотрен срок его приостановления в заявительном порядке. Так, сроки приостановления учета объектов и государственной регистрации составят:

— три месяца — по решению государственного регистратора;

— шесть месяцев — по инициативе заявителя (только один раз)[3].

Согласно новому Закону кадастровый учет, государственная регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а государственная регистрация договора или иной сделки — специальной регистрационной надписью на документе, выражающей содержание сделки. Удостоверение проведенного учета и государственной регистрации прав свидетельством новым Законом не предусмотрено.

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

При поступлении документов в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН (за исключением случаев, когда их внести невозможно)

и уведомляет правообладателя о внесении.

Глава 6 рассматриваемого закона определяет особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов недвижимости и государственной регистрации отдельных видов прав, так, например, регистрация права собственности на предприятие как на имущественный комплекс осуществляется после учета и регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия.

Согласно Закону ответственность за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и государственной регистрации распределена между Росреестром, государственным регистратором и другими лицами. За счёт этого, государственный регистратор теперь будет нести ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах, за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения[2].

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 учете или регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда.

В заключении, хочется сделать вывод, что Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» во многом совершенствует уже сложившуюся систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а насколько будет эффективно данное нововведение покажет время.

Список используемых источников

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) (вступ. в силу 01.01.2017г.) // «КонсультантПлюс»
2. http://www.consultant.ru/ — официальный сайт справочно — информационной системы «КонсультантПлюс»
3. http://www.rosreestr.ru/ — официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии