



АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В
СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
НЕДВИЖИМОСТИ И
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И
СДЕЛОК С НИМ

1 января 2017 года вступает в силу
Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ
"О государственной регистрации
недвижимости", который полностью изменит
сферу государственного кадастрового учета
недвижимости и регистрации прав и сделок с
недвижимым имуществом.



Причиной принятия данного закона стало:

двойное правовое регулирование учетно-регистрационной сферы
недвижимости

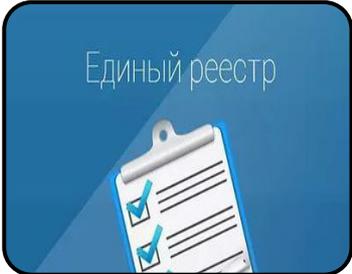
сложная процедура регистрации недвижимости

необходимость заявителя обращаться в государственный орган,
расположенный исключительно по месту нахождения недвиж. имущества

хранение сведений, составляющих данные реестров, в бумажном виде,
что зачастую приводит к утрате или искажению сведений

отсутствие четкой ответственности регистрирующего органа

Все это привело к необходимости
принятия нового закона, который
позволил бы:



3 сентября 2014 года Министерством экономического развития Российской Федерации был внесен в Государственную Думу законопроект Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» для создания на всей территории Российской Федерации Единого государственного реестра недвижимости (далее также – «ЕГРН»), объединяющего Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – «ЕГРП») и Государственный кадастр недвижимости (далее также – «ГКН» / «кадастр недвижимости») в единый информационный электронный реестр недвижимости

Законопроект был рассмотрен Государственной Думой Российской Федерации и был принят Федеральным Собранием Российской Федерации Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее также – «Закон о регистрации недвижимости»)

Согласно Закону о регистрации

недвижимости его основными задачами являются:

1. создание единого электронного информационного ресурса - ЕГРН, объединяющего ЕГРП и ГКН;
 2. внедрение единой учётно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости;
 3. экстерриториальность предоставления заявителями документов, то есть возможность подачи их в любой офис независимо от местонахождения недвижимости;
 4. осуществление учётно-регистрационных процедур, а также внесение большей части сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного взаимодействия между органами власти и органами регистрации прав на недвижимость без участия заявителя;
 5. повышение ответственности работников учётно-регистрационной системы, в том числе за внесение недостоверных сведений;
 6. сокращение сроков проведения учётно-регистрационных процедур за счёт их оптимизации;
 7. установление порядка компенсации за утрату права собственности на жильё, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости.
-



Сравнительный анализ ФЗ

Федерального закона от
13.07.2015 N 218-ФЗ "О
государственной
регистрации
недвижимости"

Федерального закона
от 24.07.2007 N 221-
ФЗ (ред. от
13.07.2015) "О
государственном
кадастре
недвижимости" (далее
также – «Закон о
кадастре
недвижимости»).

Федерального закона
от 21.07.1997 N 122-
ФЗ (ред. от
13.07.2015) "О
государственной
регистрации прав на
недвижимое
имущество и сделок с
ним" (далее также –
Закон о
госрегистрации»)



наиболее важные изменения в сфере поставок недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимость, которые возникнут с 1 января 2017 года

Во-первых, будет создан единый электронный информационный ресурс в сфере недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 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 государственной власти, органах местного самоуправления и архивах.

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

Во-вторых, Согласно Закону о регистрации недвижимости проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы (далее также – «Росреестр»). Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям.

- Из вышеизложенного следует, что только Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы будет осуществлять государственный кадастровый учет недвижимости и регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним, при этом заявитель может обратиться в любой территориальный орган Росреестра или любой многофункциональный центр в независимости от места нахождения недвижимого имущества.

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 было закреплено в Законе о госрегистрации ранее, но было признано утратившим силу с 1 октября 2013 года. Однако в силу того, что принцип обращения в государственный орган по месту нахождения недвижимого имущества существовал 16 лет, у людей сложилось устойчивое мнение, что для регистрации прав на недвижимое имущество следует обращаться в территориальный орган Росреестра, расположенный исключительно по месту нахождения недвижимого имущества.

- Новый закон о государственной регистрации недвижимости направлен на изменение сложившегося стереотипа и устанавливает принцип экстерриториальности, согласно которому заявитель может обратиться в любой офис в независимости от места нахождения имущества

В-третьих, в настоящее время кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ней осуществляется отдельно, в различных государственных органах, что значительно усложняет процедуру регистрации недвижимого имущества и откладывает момент, например, приобретения недвижимого имущества в собственность.

- Так, в настоящее время для того, чтобы оформить право собственности на построенный Вами дом, Вам сначала необходимо обратиться в кадастровую палату для поставки дома на государственный кадастровый учет и только после того, как соответствующие сведения будут внесены в ГКН, Вы можете обратиться в территориальный орган Росреестра с целью регистрации права собственности на дом. Вся процедура занимает не менее 20 дней.

С 2017 года, согласно ст. 3 Закона о регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество будет осуществлять только одним государственным органом. Поскольку только один государственный орган исполнительной власти наделен полномочием осуществлять кадастровый учет и совершать регистрационные действия с недвижимостью, то было бы логично производить указанные действия одновременно

- Однако следует отметить, что не во всех случаях возможна одновременная регистрация прав на недвижимое имущество и поставка недвижимости на государственный кадастровый учет, исключения составляют случаи, указанные в п. 4 и 5 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости.

В-четвертых, согласно ст. 16 Закона регистрации недвижимости, сокращены сроки поставки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав и сделок с недвижимостью.

- Так, при подаче документов в Росреестр и его территориальные органы срок для поставки недвижимости на государственный кадастровый учет составит 5 рабочих дней; для государственной регистрации прав – 7 рабочих дней, а в случае одновременного проведения учета и госрегистрации составит 10 рабочих дней. Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Согласно новому закону о регистрации недвижимости датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

В-пятых, другим новшеством Закона регистрации недвижимости стала отмена выдачи свидетельства о государственной регистрации прав.

Так, в настоящий момент, согласно ст. 14 Закона о госрегистрации, проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав [3]. В 2017 году, согласно ст. 28 Закона регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество будет удостоверяться выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации прав выдаваться не будет, Закон регистрации недвижимости отменяет его.

В-шестых, ст. 13 и 32 Закона регистрации недвижимости, предусмотрено межведомственное информационное взаимодействие органов государственной власти. Из указанных статей следует, что органы государственной власти и органы местного самоуправления, а также судебные органы, нотариусы обязаны направлять необходимые для учета и госрегистрации документы в порядке, предусмотренном ст. 32 Закона регистрации недвижимости.

- 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.

Данное межведомственное информационное взаимодействие позволяет упростить учетно-регистрационную процедуру недвижимого имущества

В-седьмых, статья 66 Закона регистрации недвижимости установлены основания возникновения ответственности Росреестра и его территориальных органов ввиду ненадлежащего исполнения государственным органом своих обязанностей, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости и государственной регистрацией прав, а статье 67 Закона о регистрации недвижимости предусматривает основания возникновения ответственности у государственного регистратора.

- Так, государственный регистратор прав несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в Единый государственный реестр недвижимости.

В настоящий момент ответственность между органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственным регистратором не разграничена, а в Законе о кадастре недвижимости указана только бланкетная норма, отсылающая к Федеральному закону от 27 июля 2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", специальной нормы, регулирующей ответственность государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимости, не предусмотрено.



Таким образом, новый закон в сфере регистрации недвижимости, вступающий в силу с 1 января 2017 года, предусматривает четкие основания возникновения ответственности, регламентированный порядок возмещения убытков органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными лицами, наделенными полномочиями осуществлять государственный кадастровый учет недвижимости, государственную регистрацию прав и сделок с недвижимым имуществом.