

ГОСРЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ С 2017 ГОДА

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами Росреестра.

Как и прежде, государственная регистрация недвижимого имущества оставалась и остается одним из самых животрепещущих вопросов у субъектов гражданского оборота.

На смену действующему Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ФЗ от 21.07.1997г. №122-ФЗ) и Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» (ФЗ от 27.07.2007г. №221-ФЗ) приходит новый Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Закон вступит в силу с 01.01.2017 года, за исключением некоторых положений.

Что же изменится в законодательстве в сфере недвижимости с 2017 года, как оформить право собственности на объект недвижимости, что подпадает под понятие недвижимости и что можно и все ли нужно регистрировать в Росреестре?

Попробуем разобраться в этих и других вопросах и дать краткий обзор нового Федерального закона.

1. Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в Государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

В частности в ЕГРН войдут, реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ, т.е. базы будут объединены.

Вестись ЕГРН будут в электронном виде, за исключением реестровых дел, в которых 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.

2. Уточнен перечень объектов недвижимости, подлежащий кадастровому учету и прав на которые регистрируются. Так, в государственный реестр недвижимости будут вноситься сведения о следующих объектах: земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах.

Новый закон исключил из перечня объектов недвижимости, права на которые подлежат регистрации участки недр, которые не учитывались в государственном кадастре недвижимости.

3. 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.

4. Закреплен принцип экстерриториальности при подаче заявления и документов для кадастрового учета или регистрации прав на недвижимость, т.е. можно обратиться в любое подразделение Росреестра или через любой МФЦ (в любом регионе) независимо от местонахождения недвижимости.

5. Для государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость устанавливаются довольно быстрые сроки проведения этих работ:

- если заявление о регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемые к нему документы представляются непосредственно в регистрирующий орган, то срок составляет 7 рабочих дней с даты их приема;
- сроки, связанные с кадастровым учетом объектов недвижимости сокращаются до 5 дней;
- в случае одновременного проведения учета и госрегистрации – 10 рабочих дней.

Если заявление и необходимые документы представляются через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Устанавливаются особые сроки для подачи документов через нотариусов. Срок государственной регистрации прав при подаче нотариально удостоверенных документов сокращается до 3 дней, а при подаче документов в электронном виде с ЭЦП нотариуса – до 1 дня.

6. Для юридических лиц отменена обязанность представлять учредительные документы организации (их копии) при проведении госрегистрации прав. Росреестр обязан будет делать запрос самостоятельно, однако это не лишает права организации представить эти документы по собственной инициативе.

7. Новым законом установлен единственный случай отказа в приеме документов – если не установлена личность заявителя, который непосредственно обращается с документами.

8. Для регистрации прав на недвижимость, возникающих в силу закона (например, при вынесении судебного акта), стало необязательным соблюдение уведомительного порядка регистрации. Запись в ЕГРН в таком случае будет внесена без участия правообладателя или приобретателя – информация в Росреестр будет поступать с помощью межведомственного взаимодействия.

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.

9. Увеличено количество оснований, по которым кадастровый учет и госрегистрация может быть приостановлена.

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.

10. Свидетельство о государственной регистрации прав теперь выдаваться не будет. Кадастровый учет, госрегистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а госрегистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе, выражающей содержание сделки. Удостоверение проведенного учета и госрегистрации прав свидетельством новым Законом не предусмотрено.

11. Уточнена ответственность Росреестра за нарушение правил регистрации прав на недвижимость – например, за утрату или искажение сведений, незаконный отказ в осуществлении регистрации, необоснованный отказ в предоставлении выписки из реестра и т. п. При этом, если нарушение было допущено по вине иного органа или, например, кадастрового инженера, Росреестр сможет предъявить им регрессные требования.

В целом Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» призван упростить процедуру государственной регистрации недвижимого имущества, однако как будут реализовываться на практике его положения, покажет время.