



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

"Обзор: Госрегистрация недвижимости по новым правилам с 2017 года (КонсультантПлюс, 2015)"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 25.11.2015

Бесплатно подписаться на обзоры на сайте КонсультантПлюс

ГОСРЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ С 2017 ГОДА

Исключительные права на представленный материал принадлежат АО "Консультант Плюс".
Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 24.08.2015.

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 госрегистрактора >>>
 - 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 капитального строительства 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 раздельно.

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 может 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 госрегистратора (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 госрегистратора 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 - специальным регистрационным 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, госрегистратором и другими лицами.

Так, госрегистратор 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.