

ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ключевые особенности нового закона

Петрова Александра - старший юрист практики разрешения споров

Станиславская Александра - старший юрист практики недвижимости и градостроительства

ЕГРП + ГКН = ЕГРН



- 1) **Цели** принятия нового закона и их реализация
- 2) Основные **составляющие** нового реестра недвижимости
- 3) **Порядок предоставления** документов: новые положения
- 4) Основные **тенденции нового закона** и эффективность их фактической реализации
- 5) Анализ **сведений, подлежащих включению** в реестр
- 6) **Приостановление и отказ** в государственной регистрации – коренное изменение системы
- 7) **Особенности государственной регистрации** в отношении отдельных объектов недвижимости



Реестр границ

- это новый свод сведений, который ранее не существовал в качестве отдельной системы или подсистемы.

В настоящее время ГКН содержит лишь некоторые сведения о границах, а именно (ч. 2 ст. 1 Закона № 221-ФЗ): о прохождении государственной границы РФ; о границах между субъектами РФ; о границах муниципальных образований, границах населенных пунктов; об особых экономических зонах; о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий; о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.

в новом специальном реестре границ, помимо перечисленных данных, будут присутствовать: сведения о границах: охотничьих угодий; территорий опережающего социально-экономического развития; зон территориального развития в России; игорных зон; лесничеств; лесопарков; сведения о проектах межевания территорий.



Дежурная кадастровая карта

Это новое явление в ГКН. Дежурные кадастровые карты предназначены исключительно для использования Росреестром при ведении ЕГРН.

- Законодатель разделил кадастровые карты на два вида: публичные – предназначены для использования неограниченным кругом лиц; дежурные – предназначены исключительно для органа регистрации прав при ведении ЕГРН.
- Минэкономразвития России утвердило Состав сведений, содержащихся в кадастровых картах (приказ от 17 марта 2016 г. № 145). Этот документ вступил в силу с 1 января 2017 года. В нем два пункта: в первом указаны сведения ЕГРН, которые воспроизводятся на публичных картах; во втором – сведения ЕГРН, которые воспроизводятся на дежурных картах.



Книга учета документов Росреестра

- Книги учета документов – это базы данных, в которых Росреестр указывает документы, поступившие: для регистрации прав; для государственного кадастрового учета; для внесения сведений в реестр границ.
- Об этом сказано в пункте 7 Порядка № П/666.
- Росреестр будет вести книги учета документов в электронной форме (ч. 3 ст. 7 Закона № 218-ФЗ). Правила ведения, порядок и срок хранения книг учета документов указаны в Порядке № П/666.

Реестровое дело и его ведение



- - это совокупность документов, на основании которых Росреестр вносит установленные Законом № 218-ФЗ сведения в ЕГРН (ч. 1 ст. 11 Закона № 218-ФЗ). По общему правилу Росреестр будет вести реестровые дела в электронной форме. Он сам будет оцифровывать документы (ч. 3 ст. 11 Закона № 218-ФЗ).
- Полученные электронные документы и образцы документов подписывает должностное лицо Росреестра с использованием ЭЦП и имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе, которые представил заявитель.
- Росреестр будет вести книги учета документов в электронной форме (ч. 3 ст. 7 Закона № 218-ФЗ). Правила ведения, порядок и срок хранения книг учета документов указаны в Порядке № П/666.

Исключение: Росреестр должен будет вести реестровые дела на бумажном носителе при одновременном соблюдении двух условий (ч. 4 ст. 11 Закона № 218-ФЗ):

- 1) заявитель оформил и представил в Росреестр документы на регистрацию в простой письменной форме на бумажном носителе;
- 2) оригиналов таких документов нет в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. Росреестр утвердил Порядок ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость (приказ от 23 декабря 2015 г. № П/666; далее – Порядок № П/666).



Новый порядок предоставления документов на регистрацию

Необходимо нотариально удостоверить доверенность представителя и любую сделку, если отправлять документы в Росреестр по почте.

С 1 января 2017 года в нотариальном порядке также должна быть удостоверена доверенность, которая подтверждает полномочия представителя заявителя (п. 1 ст. 12 Закона № 218 ФЗ).

Новый закон предусматривает сокращение перечня документов, предъявляемых для государственной регистрации прав. **Не нужно будет предоставлять учредительные документы.**

Отказ от выдачи свидетельства о регистрации права на недвижимое имущество.

Госрегистрация будет удостоверяться выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Свидетельство о регистрации может выдаваться только на бумажном носителе и только в том органе, где находится объект.

Для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, по общему правилу, потребуются следующие документы: заявление; документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обратился представитель). А также документы, являющиеся основаниями для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.



Новый порядок предоставления документов на регистрацию

Возможно сдавать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости в любом офисе приема-выдачи документов, и неважно, где ваш объект расположен.

Могут доставить готовые документы в любое удобное для вас место и время. Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения «курьерская доставка». Данная услуга будет платной.

Услугу можно получить в электронном виде, то есть не выходя из дома.

Свидетельство о праве собственности выдаваться не будет. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке.



КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ



РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ



ОДНОВРЕМЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА





Вид услуги

до
2017
года

С
2017
года

Росреестр

МФЦ

Регистрация права

10 рабочих
дней

7 рабочих
дней

9 рабочих
дней

Постановка на
кадастровый учет

10 рабочих
дней

5 рабочих
дней

7 рабочих
дней

Одновременная
постановка на
кадастровый учет и
регистрация права

Отсутствует

10 рабочих
дней

12 рабочих
дней

Внесение записи в
реестр недвижимости
на основании решения
суда

10 рабочих
дней

5 рабочих
дней

Отсутствует





Особенности государственной регистрации в отношении отдельных объектов: машино-место

- В кадастр недвижимости вносят сведения о машино-местах, едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе.
- Машино-места будут учитываться в кадастре и регистрироваться **как самостоятельные объекты недвижимости.**
- Их допустимые размеры установит Минэкономразвития России. Собственник зарегистрированного машино-места сможет зарегистрировать право собственности на него, выделив долю в натуре.



Особенности государственной регистрации в отношении отдельных объектов: единый недвижимый комплекс и предприятие

- В соответствии с Законом о кадастре недвижимости сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе в кадастр не вносятся. В то же время права на них должны быть зарегистрированы (что невозможно без учета в кадастре). Поэтому единый недвижимый комплекс учитывается, как сооружение, а здания (сооружения), входящие в состав предприятия, на практике ставятся на учет как отдельные объекты недвижимости.
- 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
- **Что будет:**
Зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно будет только после учета и госрегистрации прав на каждый объект, который входит в его состав.



Особенности государственной регистрации в отношении отдельных объектов: участки недр

- Что касается участков недр, то согласно Закону о кадастре недвижимости они в кадастре не учитываются, однако в соответствии с Законом о регистрации прав на недвижимость права на них подлежат регистрации. Новый **Закон** к учету таких участков и регистрации прав на них не применяется.

Контакты

Санкт-Петербург,
площадь
Конституции, дом 7,
офис 612
Тел.: (812) 622-07-70

Москва, улица
Большая Декабрьская,
дом 10, корп. 2
Тел.: (495) 649-12-12

Электронная почта:
rightmark@rightmark-group.ru
Сайт:
rightmark-group.ru
райтмарк-груп.рф



НЕДВИЖИМОСТЬ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



НАЛОГИ И ФИНАНСЫ



СЛИЯНИЯ И ПОГЛОЩЕНИЯ,
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО



АНТИМОНОПОЛЬНОЕ
ПРАВО



БАНКРОТСТВО