

Новые правила государственной регистрации недвижимости

С 1 января 2017 года будет введен в действие новый электронный Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Он объединит сведения кадастра недвижимости (сведения об объектах недвижимости и их границах), а также сведения о правах на недвижимое имущество, их ограничениях и обременениях. Реестровые дела пока продолжат хранить на бумажных носителях. При этом государственная регистрация прав на недвижимое имущество будет подтверждаться выпиской из ЕГРН. Свидетельство о государственной регистрации права выдаваться не будет.

Указанные изменения связаны с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Объединение кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на нее планирует упростить действующую систему. Положения указанного закона вносят уточнение в объекты недвижимости, подлежащие кадастровому учету и государственной регистрации права, но пока не отменяют нормы Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) и Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).

До конца 2016 года кадастровый учет осуществляет Кадастровая палата, а регистрацию прав на недвижимое имущество Росреестр. С 1 января 2017 года и те, и другие полномочия перейдут территориальным органам Росреестра. При этом новый закон предусматривает возможность как одновременной государственной регистрации прав на недвижимость и постановки на кадастровый учет, так и отдельной. Одновременный кадастровый учет и государственная регистрация прав будут проводиться при прекращении существования, создании, образовании объекта недвижимости или его части.

Также закон предусматривает государственную регистрацию перехода права собственности или подтверждение ранее возникших прав без проведения кадастрового учета и осуществление кадастрового учета без одновременного проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимости при создании, прекращении существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН.

В зависимости от вида регистрации ~~~ одновременной или отдельной ~~~ установлен перечень лиц, уполномоченных на подачу заявления.

Заявление о кадастровом учете или государственной регистрации, как и сейчас, можно будет представить:

- на бумажном носителе лично или почтовым отправлением,
- в электронном виде через единый портал государственных услуг или официальный сайт Росреестра.

Благодаря нововведениям при личном обращении заявление можно будет подать в любой территориальный орган Росреестра независимо от места нахождения объекта недвижимости. Однако новый закон предусматривает отказ от приема заявления в случае, если личность заявителя не будет установлена. В некоторых случаях документы могут вернуть без рассмотрения, в частности, если:

- заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;
- заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

- информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;
- в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;
- заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав сокращен. Для кадастрового учета срок составит 5 рабочих дней, при одновременном проведении учета и государственной регистрации – 10 рабочих дней, для государственной регистрации прав – 7 рабочих дней.

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня. Срок для государственной регистрации ипотеки жилых помещений составит 5 рабочих дней, а государственная регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений будет осуществляться в общий срок ~ ~ 7 рабочих дней.

Новым законом предусмотрена обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы 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 и уведомляет правообладателя о внесении.