

**Хрусталеv Артур Витальевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право; семейное право; международное частное право

### **Особенности новых правил регистрации недвижимости**

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные положения закона о регистрации недвижимости, выявлены преимущества новой процедуры, а также основания одновременной регистрации недвижимости и постановки его на кадастровый учет.

**Ключевые слова:** государственная регистрация, кадастровый учет, недвижимость, органы Росреестра, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1].

Он характеризуется, прежде всего, тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость.

Одной из главных его особенностей является объединение двух баз по недвижимости – Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) и создание на их основе Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Создание одного реестра, содержащего сведения о правах на недвижимость, об ограничениях и технических характеристиках, существенно упростит процедуры кадастрового учета и регистрации прав.

Ранее оформление сделок на рынке недвижимости выглядело следующим образом. Гражданин сначала должен был пойти в кадастровую палату и

поставить объект недвижимости на кадастровый учет. И только затем он мог начать заниматься регистрацией прав. При этом заявителю необходимо было подавать разные пакеты документов в Росреестр и кадастровую палату для проведения данных процедур.

Вступление в силу Закона о недвижимости упрощает процесс оформления документов на недвижимость и существенно экономит время заявителя. В настоящее время заявители получают услуги по кадастровому учету объекта и регистрации прав на него одновременно.

В регистрирующий орган подается одно заявление, и течение 10 дней проводится и кадастровый учет объекта, и регистрация прав на него. Если заявителю необходима только одна из этих операций, то сроки на ее оформление сокращаются: на регистрацию прав предоставляется не более семи дней, а на постановку на кадастровый учет – не более пяти дней.

Однако в тексте закона содержится ограниченный перечень случаев, когда государственная регистрация права и кадастровый учет объекта могут осуществляться одновременно, а именно:

- при создании объекта недвижимости, для которого не требуется разрешение на ввод в эксплуатацию;
- образовании объекта недвижимости;
- прекращении существования объекта недвижимости;
- государственной регистрации ограничений и обременений.

Изменены законодателем и правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и государственной регистрации прав. При личном обращении заявителя допускается подача сведений без привязки к месту нахождения недвижимости, то есть процедура регистрации осуществляется при обращении в любое удобное подразделение Росреестра. Ранее допускалось обращение в территориальный орган по месту расположения объекта недвижимости.

Законом о недвижимости предусмотрено, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не

допускаются. В случае изменений сведений, содержащихся в ЕГРН, ранее внесенные сведения сохраняются. То есть появляется история объекта недвижимости – в реестре сохраняются все операции по нему, которые можно будет получить в одной выписке.

Выписка из ЕГРН теперь является главным документом, подтверждающим право собственности гражданина на недвижимость.

Форм выписок из ЕГРН несколько, все они утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 [2].

Приказом предусмотрены следующие формы выписки:

- форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- форма выписки о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- порядок заполнения утвержденных форм.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в форме электронного документа или на бумажном носителе. Сроки предоставления данных сведений из Единого реестра недвижимости законом сокращены, например, выписка об объекте недвижимости, выдается в течение трех дней вместо прежних пяти.

Статья 62 Закона о недвижимости содержит правило о том, что сведения ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Это очень важное уточнение, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться, и лицо, запрашивающее их, должно понимать, что на них не следует полагаться длительное время [1, с. 91].

В Законе о недвижимости также закреплен новый объект недвижимости – машино-место и предусмотрена регистрация прав на него.

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане, а границы определяются проектной документацией здания, сооружения и закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе, путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краски, использования наклеек или иными способами) [3].

Еще одно нововведение касается возможности проведения кадастрового учета и регистрации прав без участия правообладателя.

В рамках межведомственного взаимодействия для органов власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов установлена обязанность направления необходимых для учета и регистрации недвижимости документов, например, нотариусы обязаны передать для учета сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство, налоговые органы – информацию об изменении сведений о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях, органы ЗАГС – сведения о смерти человека и т. д.

Значительно увеличен законом перечень оснований для приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав, в настоящее время их более пятидесяти.

При этом вызывает опасение возможность «широкого» применения такого основания приостановления осуществления кадастрового учета и регистрации прав, как непредставление (не поступление) документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам (подп. 5 п. 1).

Можно получить отказ по причине непредставления в Росреестр информации по межведомственным запросам не из-за отсутствия сведений как таковых, а из-за того, что уполномоченный орган не представил соответствующих сведений в установленный законом срок.

В случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав, то в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано.

Сроки регистрационных действий в новом законе сокращены, а сроки для их приостановки увеличены.

Сроки приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют:

– три месяца – по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

– шесть месяцев – по инициативе заявителя.

При этом в Законе о недвижимости уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

#### Литература

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 июня 2016 г. № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» [Электронный ресурс] // Режим доступа: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)

3. Харламова И. Новый закон о регистрации недвижимости // Юрист. 2016. № 46.