

НОВЫЙ ЗАКОН О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Уважаемые Дамы и Господа!

Обращаем Ваше внимание на то, что с 01 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13 июля 2016 года № 218-ФЗ «**О государственной регистрации недвижимости**» (далее – «**Закон о регистрации**» или «**Закон**»).

Общие положения

Основная цель Закона о регистрации - создать единую федеральную систему в сфере регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета недвижимости. Все сведения (и о регистрации прав, и о кадастровом учете) будут содержаться в объединенном реестре — **Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)**. ЕГРН будет включать действующий кадастр недвижимости (ГКН), действующий реестр прав на недвижимость (ЕГРП), реестр границ, содержащий сведения о границах территориальных зон, о береговых линиях, о проектах межевания территорий и т.д.

Согласно новому Закону **в кадастр недвижимости будут вносить сведения о едином недвижимом комплексе (например, железные дороги, ЛЭП, трубопроводы) и предприятию как имущественном комплексе**. Зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно будет только после учета и гос.регистрации права на каждый объект, входящий в его состав.

Отметим, что положения Закона о регистрации не будут применяться к государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на такие объекты недвижимого имущества, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, участки недр.

Согласно новому Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы¹.

Сроки регистрации

Новым Законом **сокращен срок регистрации прав на недвижимость** до 7 рабочих дней, а **срок кадастрового учета** до 5 рабочих дней (сейчас эти сроки составляют 10 рабочих дней).

Закон о регистрации закрепляет возможность осуществлять кадастровый учет и государственную регистрацию прав **по одному заявлению** (одновременно) за 10 рабочих дней.

При подаче документов **через МФЦ** указанные сроки увеличиваются на 2 рабочих дня.

Три рабочих дня отводится на регистрацию ареста или запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебных актов и актов уполномоченного органа, а также при осуществлении государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства на долю в общем имуществе супругов.

¹ В настоящее время гос.регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществляет Росреестр, а кадастровый учет - подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам РФ.

Сохранен **срок гос.регистрации ипотеки жилых помещений (5 рабочих дней)**. Регистрация ипотеки иных объектов недвижимости будет осуществляться в общий срок – 7 рабочих дней.

Процедура регистрации

Заявление о кадастровом учете/государственной регистрации при личном обращении могут быть поданы **в любое подразделение органа регистрации** прав или МФЦ **независимо от места нахождения объекта недвижимости (принцип экстерриториальности)**².

Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, а также учредительные документы юридического лица теперь могут быть поданы заявителем **по собственной инициативе** – Закон о регистрации предписывает регистрирующему органу получать такие документы в порядке межведомственного взаимодействия³. Также в порядке межведомственного взаимодействия будут вноситься сведения/изменения в ЕГРН (например, по сведениям, полученным от ФМС, ФНС, судов, нотариусов). Это значит, что правообладатель не обязан подавать самостоятельно заявления о внесении изменений.

Теперь государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть приостановлены **по решению гос.регистратора не более чем на 3 месяца, по заявлению заявителя не более чем на 6 месяцев** (сейчас - не более чем на 1 и 3 месяца соответственно). При этом согласно новому Закону приостановление по заявлению возможно только один раз.

В приеме документов на регистрацию **будет отказано в единственном случае - если не установлена личность заявителя**, который обратился с документами (например, не предъявлен паспорт)⁴.

Переходные и заключительные положения

Все права, которые были зарегистрированы до вступления в силу Закона о регистрации признаются юридически действительными, а объекты недвижимого имущества – ранее учтенными. Их регистрация в ЕГРН будет проводиться только по желанию правообладателей недвижимого имущества.

Со дня вступления в силу Закона о регистрации **сведения ЕГРП и ГКН** считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и **не требующими дополнительного подтверждения**.

За исключением некоторых положений новый единый закон вступит в силу **с 1 января 2017 года**.

Иные сопутствующие изменения законодательства

Также, с 01 января 2017 года вступает в силу Приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 года № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», в соответствии с которым **размер гос. пошлины за предоставление выписки из ЕГРП существенно возрастет**. Так, **для юридических лиц** стоимость **выписки в электронном виде** составит **600 рублей** (против действующих 300 рублей), а **бумажной выписки** – **2200 рублей** (против действующих 600 рублей).

Также напоминаем Вам о том, что **с 15 июля 2016 года вступили в силу изменения** в пока действующий Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной

² На сегодняшний день заявление о кадастровом учете подается по месту расположения объекта в пределах кадастрового округа, а заявление о гос. регистрации прав – по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа.

³ На сегодняшний день юридическое лицо обязано представлять учредительные документы (их предоставление не требуется лишь в случае, если они подавались ранее и изменения в них не вносились).

⁴ Сейчас в законе о кадастре отказ в приеме документов не предусмотрен, а в соответствии с действующим законом о гос.регистрации – запрещен.

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которыми **была отменена выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности**. Теперь **государственная регистрация** возникновения прав на недвижимость **будет удостоверяться только выпиской из ЕГРП**.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной.

Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей Практике Недвижимости, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме – мы будем рады направить Вам наши материалы.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД **Андреем Жарским** (andrey.zharskiy@alrud.com).

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.