

АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Ионова М. И., Сухарева Е.В., Киселева А.В.
Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

Начиная с 1996 года в стране проводится поэтапное введение федеральных программ совершенствования системы ведения кадастра. К таким программам можно отнести принимаемые в разные годы программы: «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости» и «Создание системы кадастра недвижимости». Основное направление всех программ – это оптимизирование и сокращение сроков кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уменьшение количества процедур, через которые проходит потенциальный собственник. Так же, помимо разработки различных федеральных программ, автоматизирующих кадастровый учет, применяются новшества в законодательстве в сфере кадастровых отношений.[1]

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральных законах, касающихся сферы кадастровой деятельности. Это, в первую очередь, связано с вступлением в силу Федерального закона №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон внес многие изменения в сферу кадастровых отношений. Рассмотрим основные из них.[4]

Ранее в нашем государстве существовало два основных реестра: единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ней (далее ЕГРП) и государственный кадастр недвижимости (далее ГКН).

Объединение этих реестров в Единый государственный реестр недвижимости или ЕГРН планировалось Министерством экономического развития еще в 2014 году.

С 2017 года сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН), на основании вступления в силу Приказа Министерства экономического развития РФ от 16.12.2015 №943. ЕГРН объединил сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и в едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ней. Ведется ЕГРН в электронном виде. До 1 января 2017 года кадастр недвижимости и ЕГРП велся на электронных и бумажных носителях, причем последние имели приоритет. [4]

Создание единого государственного реестра недвижимости позволило осуществить одновременную подачу заявлений на обе процедуры сразу, что предоставило гражданам возможность совершать необходимые связанные с недвижимостью действия без потери лишнего времени и денег.

В связи с новшествами нужно различать отдельную и одновременную государственную регистрацию прав.

Одновременная государственная регистрация прав при постановке на кадастровый учет осуществляются в случаях:

- 1) создания нового объекта недвижимости;

- 2) образования объекта недвижимости;
- 3) прекращения существования объекта недвижимости;
- 4) образования или прекращения существования части объекта недвижимости. [2]

Государственная регистрация прав отдельно от государственного кадастрового учета осуществляется если в Едином государственном реестре недвижимости присутствуют сведения об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в следующих случаях:

- 1) возникновения права при создании объекта недвижимости;
- 2) возникновения права при образовании земельного участка;
- 3) прекращения права на объект недвижимости;
- 4) перехода права на объект недвижимости;
- 5) подтверждения права на объект недвижимости;
- 6) подтверждения права на объект недвижимости, возникших в силу Федерального закона №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- 7) ограничения права на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости, а также прекращения таких ограничений и обременений. [2]

Государственный кадастровый учет осуществляется отдельно от регистрации прав в следующих случаях:

1) когда происходит создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, которое представлено органом, осуществляющим государственное управление деятельностью, связанной с ядерным оружием и ядерными энергетическими установками военного назначения;

2) когда прекращает своё существование объект недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) когда образуются, прекращают существование часть или части объекта недвижимости, на которые распространяются обременения и ограничения объекта недвижимости;

4) по отношению ко всем помещениям в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение;

5) по отношению к зданию, являющимся многоквартирным домом, и помещениям, являющимся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

6) когда происходит преобразование основных свойств объекта недвижимости;

7) по отношению к земельным участкам, которые образованы при осуществлении комплексных кадастровых работ, занятых объектами общего пользования;

8) по отношению к земельным участкам, которые были образованы на основании решения об изъятии земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) по отношению к земельным участкам, которые образованы из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

10) по отношению к земельным участкам, которые образованы путем перераспределения земель, в соответствии с решением об утверждении схемы расположения земельного участка или согласием органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков;

11) по отношению к части земельного участка, относящегося к государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута. [2]

Изменены правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и государственной регистрации прав. [2]

В новом Законе прописан список лиц, по заявлениям которых производят государственный кадастровый учет объектов недвижимости и регистрируются права на них.

Таблица 1 – Изменения при подаче заявлений о постановке на кадастровый учет согласно Федерального закона №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»

До вступления закона	После вступления закона
<p>1. Заявление о постановке на учет созданного объекта недвижимости может предоставить любое лицо.</p> <p>2. Заявление о кадастровом учете предоставляется по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа, а заявление о государственной регистрации прав по общему правилу - по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа.</p>	<p>1. Заявление может предоставить собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости (при одновременном осуществлении учета и государственной регистрации).</p> <p>2. Заявление может предоставить орган государственной власти или местного самоуправления, который выдал разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (при учете в кадастре без одновременной государственной регистрации).</p> <p>3. Место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости. Обращение и документы направляются почтовым отправлением в любое подразделение Росреестра или подаются при личном обращении в любой МФЦ.</p>

По положениям нового закона в сфере кадастровых отношений установлен единственный случай отказа в приеме документов. Причиной отказа может быть не установление личности заявителя, который непосредственно обратился с документами о постановке на кадастровый учет.

Отказ в приеме документов до 1 января 2017 года, не предусмотрен.

В новом законодательстве уточнен список оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения. К ним, в частности, относятся: [2]

- несоответствие формы предоставленных в электронном виде заявления и документов;

- наличие в заявлении и документах, которые представлены в бумажном виде, поправок, 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 государственной регистрации прав.

В новом законодательстве содержится точный список оснований, согласно которому кадастровый учет и государственная регистрация могут быть приостановлены. В сравнении с предыдущими основаниями, этот список существенно увеличился (содержится 51 основание). [2]

Если в течение срока приостановления не устраняются причины, послужившие основанием для данного приостановления, в проведении кадастрового учета и государственной регистрации будет отказано. [2]

Федеральный закон №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает более продолжительные сроки приостановления государственной регистрации, а срок приостановления кадастрового учета не изменяется.

Сроки приостановления учета объектов недвижимости и государственной регистрации представлены в таблице 2. [2]

Таблица 2-Сроки приостановления учета объектов недвижимости

Новые сроки:	Старые сроки:
по решению государственного регистратора:	
три месяца	один месяц
по инициативе заявителя:	
шесть месяцев	три месяца

Заявление о приостановлении возможно подать только один раз, а общий срок осуществления кадастрового учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав сокращается. [2]

При подаче документов в Росреестр он составляет:

- 5 рабочих дней - для кадастрового учета;
- 10 рабочих дней - в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации;
- 7 рабочих дней - для государственной регистрации прав.

Если документы представлены через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

До вступления в силу ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» общий срок проведения кадастрового учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав составлял 10 рабочих дней для каждой процедуры. При одновременной подаче документов для проведения кадастрового учета и государственной регистрации срок государственной регистрации прав исчислялся со дня внесения сведений в кадастр недвижимости, т.е. максимальный срок составлял 20 рабочих дней.

С начала 2017 года произведена отмена свидетельства о регистрации права собственности, которое напрямую связано с деятельностью кадастровой палаты. По новому Федеральному закону кадастровый учет, государственная регистрация при возникновении и переходе прав подтверждаются выпиской из ЕГРН, а государственная регистрация договора или иной сделки подтверждается регистрационной надписью специального назначения на документе, выражающим содержание сделки. [2]

Согласно изменениям в законодательстве, ответственность за действия (бездействие) при осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации разделена между Росреестром, государственным регистратором и иными лицами.

Так, государственный регистратор ответственный за несоответствие внесенных им сведений в ЕГРН сведениям, содержащимся в представленных документах (за исключением данных, которые были внесены из других информационных ресурсов), за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения. Росреестр ответственный за несоответствующее исполнение своих полномочий, также за утрату и искажение сведений, содержащихся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный решением суда. Также имеются случаи, когда Росреестр может предъявить обратные требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

Изменения законодательства в сфере кадастровой деятельности коснулись как кадастровых инженеров, так и претендентов на кадастрового инженера.

Согласно принятому Федеральному закону от 30.12.2015 №452 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статье 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров», к кадастровым инженерам теперь предъявляется ряд требований:

- к образованию претендентов в кадастровые инженеры, согласно приказу Министерства экономического развития России от 29.06.2016 №413 «Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности»;

- обязательное условие о наличии у претендента на квалификацию кадастрового инженера не менее, чем двухлетнего опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера;

- страхование гражданской ответственности кадастрового инженера;

- сдача квалификационного экзамена на получение аттестата кадастрового инженера;

- обязательное членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. [3]

Постоянные изменения законодательства в сфере кадастровой деятельности изменяют требования к осуществлению как кадастровых работ, так и к кадастровым инженерам. Многие поправки в законодательстве увеличивают качество предоставляемых услуг и выполняемых работ, другие, напротив, повышают требования к исполнителю – кадастровому инженеру.

Список литературы

1. *О реализации государственной земельной политики в Оренбургской области: материалы Всероссийской науч.-метод. конф./ под ред. Удовенко И. Н., Зулькарнаева З. Г.: Оренбургский гос. университет - Оренбург: ОГУ, 2014г. - 807-809 с.*

2. *Федеральный закон №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».*

3. *Федеральный закон №452 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации».*

4. *Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Электронный ресурс): <https://rosreestr.ru>*

