

## **ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ И НОВОВВЕДЕНИЯХ В СФЕРЕ КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Удовенко И.Н., Глухова И.А., Щелыкалина А.П.  
Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

С января 2017 года вступили в действие нововведения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости к которым мы готовились на протяжении всего 2016 года. В процессе такой подготовки было проанализировано большое количество нормативно-технической и нормативно-правовой информации. О некоторых результатах такого анализа будет изложено ниже. Следует учитывать, что поскольку все исследуемые документы изданы в 2016 году зачастую в изложении приходится использовать как настоящее, так и будущее время, так как даже вступившие в силу документы должны пройти апробацию и найти практического применения. Так чего же мы ждем от изменений кадастрового и регистрационного законодательства в 2017 году?

Вступивший с 1 января 2017 года закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее так же - Закон) предусматривает создание на основе Государственного кадастра недвижимости и на основе Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Единого государственного реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы.[1] Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственный кадастр недвижимости (ГКН) объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для этих целей из федерального бюджета планировалось выделение 4851 млн руб. Вестись ЕГРН будет исключительно в электронной форме.

Вступление в силу Закона упрощает процесс оформления документов на недвижимость и экономит время заявителя. В соответствии с новыми правилами в регистрирующий орган нужно подать одно заявление, и одновременно в течение 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав. Если заявителю потребуется только одна из услуг, то на кадастровый учет установлен максимальный срок в 5 дней, а на регистрацию прав не более 7 дней. Если нужна только кадастровая выписка или выписка из реестра прав, то ее можно получить в течение 3-х дней (ранее было - 5 дней).

Можно сдавать документы на кадастровый учет и регистрацию прав в любом офисе приема-выдачи документов. Так же неважно, где расположен объект. Услугу можно получить в электронном виде, то есть не выходя из дома с домашнего компьютера или мобильного устройства имея доступ к сети интернет. Электронный ключ при этом не требуется. После проведения регистрации и кадастрового учета документы, по желанию заявителя могут доставить в указанное в заявлении место. Конечно, такая услуга является платной.

Свидетельство о праве собственности с 15 июля 2016 года более не

выдается. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права в настоящее время подтверждается выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки - специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

Выше указана на то, что ожидает граждан в новой системе кадастрового учета и регистрации прав, а ниже укажем на основные изменения системы государственного кадастрового учета и системы государственной регистрации прав. В настоящее время ко многим изменения мы уже привыкли и воспринимаем как должное, но все же следует отметить то, что было сделано за последние годы для осуществления возможности введения единой системы кадастрового учета и регистрации прав.

В 2009 году было создано единый территориальный орган Росреестра включающее в себя 81 территориальное управление [2].

Для оптимизации работы с заявителями проведена работа по объединению территориальных органов кадастра и регистрации. Открыты совместные пункты приема документов. Проведено создание многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг. Открытие таких центров явилось одним из способов повышения эффективности предоставления услуг населению. В этих центрах, помимо приема и выдачи документов, осуществляется консультирование граждан и юридических лиц.

Так же услуги по кадастровому учету и регистрации прав теперь можно получить в электронном виде, что существенно снижает временные затраты, в том числе крупных правообладателей или кадастровых инженеров (от лица заявителей, например, дачного массива) при одновременной подаче большого количества документов. При этом, отмечается, что подаваемые в электронном виде документы наравне с бумажными являются юридически значимыми.

По имеющимся в Росреестре данным, подготовка к созданию Единого государственного реестра недвижимости началась еще 2005 году путем объединения 2500 разрозненных баз реестра прав, которые велись разного в каждом субъекте РФ и в каждом административном районе.

Все это вылилось в принятие в 2012 году так называемой «дорожной карты» направленной на повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [3]. В целом же мероприятия «дорожной карты» направлены на повышение эффективности управления территориями и распоряжения земельными ресурсами, на расширение налоговой базы органов местного самоуправления, привлечение инвестиций, вовлечение объектов недвижимости в гражданский оборот. Предусмотрены мероприятия и нормативные документы по внесению в государственный кадастр недвижимости точных сведений о местоположении границ земельных участков, а также о местоположении зданий, сооружений и объектов незавершённого строительства на земельных участках.

С 1 января 2017 года вступает в силу новый порядок кадастрового деления территории РФ, присвоения объектам недвижимости кадастровых

номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ. Реестровые номера границ являются новым учетным действием, как для заявителей, так и для кадастровых инженеров и органов кадастрового учета [4].

Внесены изменения в Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости [5]; Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости [6].

Следует отметить следующее нововведение, касающееся вновь образованных участков. После 1 января 2017 года земельный участок образованный из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена подлежит кадастровому учету одновременно с государственной регистрацией прав на такой объект. Иными словами становится обязательным при подаче заявления о кадастровом учете подавать заявление о регистрации прав.

Отметим же основные изменения и нововведения до и после начала 2017 года:

1. Место подачи документов, до 01.01.2017 года: Отделение Росреестра по месту нахождения недвижимости;

Место подачи документов, после 01.01.2017 года: Любое отделение Росреестра вне зависимости от того, где расположен объект недвижимости.

2. Срок регистрации недвижимости, до 01.01.2017 года: Регистрация прав – 10 рабочих дней (при подаче документов через МФЦ – 12 рабочих дней). Постановка на кадастровый учет – 10 рабочих дней (при подаче документов через МФЦ – 12 рабочих дней).

Срок регистрации недвижимости, после 01.01.2017 года: Регистрация прав – семь рабочих дней (при подаче документов через МФЦ девять рабочих дней). Постановка на кадастровый учет – пять рабочих дней (при подаче документов через МФЦ семь рабочих дней). При одновременной регистрации прав и постановке на кадастровый учет – 10 рабочих дней (при подаче документов через МФЦ 12 рабочих дней).

3. Государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, правообладателях, наличии обременений и другие сведения, до 01.01.2017 года: Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), Государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, правообладателях, наличии обременений и другие сведения, после 01.01.2017 года: Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

4. Достоверность сведений, до 01.01.2017 года: Законодательно не закреплена.

Достоверность сведений, после 01.01.2017 года: Декларируется принцип достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН.

5. Запись об образовании земельного участка, до 01.01.2017 года:

Законодательно не урегулирована.

Запись об образовании земельного участка, после 01.01.2017 года: При кадастровом учете земельных участков по умолчанию будет вноситься запись о том, что эти участки образованы из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Можно подвести итог результата изменений и нововведений создания Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы, в состав которых войдут сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав.

Стало значительно удобнее:

До начала 2017 года кадастровый учет и регистрация прав были разными процедурами. Но, как известно самостоятельный кадастровый учет не является самоцелью, он является только обязательным и неизбежным шагом к регистрации прав образованного объекта. Создание Единого реестра недвижимости позволяет обеспечить одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, что однозначно экономит время граждан и делает операции с недвижимостью более удобными.

С января 2017 года можно сдавать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости в любом офисе приема-выдачи документов, и неважно, где ваш объект расположен. Такую услугу можно как и ранее получить в электронном виде, не выходя из дома, как и получить документы в любое удобное для заявителя место и время путем оформления услуги по платной «курьерской доставке».

Стало значительно быстрее:

В регистрирующий орган нужно подать одно заявление и одновременно в течение 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав. Если заявитель захочет получить одну из услуг Росреестра, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет – не более 5 дней. Выписка об объекте недвижимости предоставляется в течение трех дней.

Стало значительно надежнее:

Все записи Единого реестра недвижимости хранятся в надежной электронной базе данных, многократное резервное копирование которой и высокая степень безопасности которой повышают уровень защиты сведений. Таким образом укрепляются гарантии зарегистрированных прав, минимизируются угрозы мошенничества и снижаются риски операций на рынке недвижимости для граждан и предпринимателей.

Едиственный экземпляр Свидетельства о праве собственности после регистрации прав более не выдается. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права подтверждаются выпиской из Единого реестра недвижимости, которую можно получать многократно, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

В завершении следует отметить, что по сообщению Росреестра, на конец 2016 года нормативная база для введения Единого государственного реестра недвижимости сформирована на 92%. Из 38 постановлений Правительства

Российской Федерации, приказов Минэкономразвития России и приказов Росреестра, предусмотренных планом-графиком, утверждены 35 нормативных правовых актов. Вводится вторая очередь Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) в которой предусматривается создание трех подсистем – приема и обработки запросов, кадастрового учета и регистрации прав и миграции. Создание третьей очереди ФГИС ЕГРН и всей информационной системы будет завершено в 4 квартале 2016 года. Для информационной системы будет использовано только отечественное или свободно распространяемое программное обеспечение.

*Список литературы:*

1. *Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (действующая редакция, 2016)*

2. *Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 августа 2009 г. № 319 "Об утверждении схемы размещения территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"*

3. *Распоряжение Правительства РФ от 1 декабря 2012 г. N 2236-р О плане мероприятий ("дорожная карта") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями и дополнениями)*

4. *Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 24 ноября 2015 г. N 877 г. Москва "Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ"*

5. *Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2012 N 716 (ред. от 31.10.2016) "Об утверждении Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 28.02.2013 N 27387)*

6. *Приказ Министерства экономического развития РФ от 27 февраля 2010 г. N 75 "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости"*