

ИЗМЕНЕНИЯ В РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

За исключением некоторых положений, 1 января 2017 года вступают в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Что необходимо знать о грядущих изменениях?

Николай АНДРИАНОВ,
партнер, Адвокатское бюро «Энсиора»,
г. Москва

Единый реестр

В настоящее время сведения об объектах недвижимости имущества аккумулированы в двух информационных массивах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утрачивает силу с 1 января 2020 года), и Государственном кадастре недвижимости (ГКН), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 1 января 2017 года будет называться законом «О кадастровой деятельности»).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает объединение этих сведений в одном информационном массиве – Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В соответствии со ст. 7 Закона № 218-ФЗ ЕГРН будет содержать сведения как об объектах недвижимости (реестр объектов недвижимости или кадастр недвижимости), так и о правах на них (реестр прав на недвижимость).

Кроме того, ЕГРН будет содержать сведения о границах зон с особыми условиями использования территории, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и т. п. (реестр границ).

Как и сейчас, каждый объект недвижимости будет иметь уникальный кадастровый номер (ч. 1 ст. 5 Закона № 218-ФЗ), а каждая запись о праве, ограничении права или обременении – уникальный номер регистрации (ч. 2 ст. 5 Закона № 218-ФЗ). Границы зон с особыми условиями использования территории и иных подобных зон будут идентифицироваться посредством уникального идентификационного реестрового номера – реестрового номера границы.

Ведение ЕГРН будет осуществлять Росреестр.

Новые объекты

В пункте 1 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ предусматривается открытый перечень объектов недвижимости, сведения о которых подлежат включению в ЕГРН в составе кадастра недвижимости. Помимо тех объектов, в отношении которых уже сейчас осуществляется государственный кадастровый учет (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства), учету будут подлежать такие объекты, как машино-место, единый недвижимый комплекс, а также предприятие как имущественный комплекс.

Права на предприятие как единый имущественный комплекс (а также ограничения прав и обременения) подлежат государственной регистрации и в настоящее время, однако государственный кадастровый учет предприятий действующим законодательством не предусмотрен.

Машино-места сегодня, как правило, регистрируются в качестве долей в праве общей собственности на помещения, в которых они расположены, что серьезно осложняет их оборот (продажа доли в праве

общей собственности производится с соблюдением установленных ст. 250 ГК РФ правил о преимущественном праве покупки). Одновременно с Законом № 218-ФЗ с 1 января 2017 года вступают в силу изменения в ст. 130 ГК РФ, согласно которым машино-места будут являться самостоятельными объектами недвижимости (Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и отдельные законодательные акты РФ»).

Конструкция единого недвижимого комплекса, под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, была введена в ГК РФ (ст. 133.1) Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений...».

В статье 46 Закона № 218-ФЗ уточняются основания для кадастрового учета и регистрации прав на подобного рода объекты. В частности, единый недвижимый комплекс может быть образован из уже учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости по заявлению собственника таких объектов. Вторым основанием для учета и регистрации прав на несколько объектов недвижимости как на единый недвижимый комплекс является завершение строительства таких объектов, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена их эксплуатация как единого недвижимого комплекса.

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ к единым недвижимым комплексам применяются правила гражданского законодательства о неделимых вещах.

Одновременно или отдельно?

В настоящее время государственная регистрация прав на объект недвижимости по общему правилу не допускается, если не осуществлен его государственный кадастровый учет (ч. 1.2 ст. 20 Закона № 122-ФЗ). Это же правило будет действовать и со вступлением в силу Закона № 218-ФЗ. При этом, если действующее законодательство вообще не предусматривает возможности одновременного кадастрового учета объекта недвижимости и регистрации прав на него, то Закон № 218-ФЗ устанавливает это в качестве общего правила, исключения из которого предусмотрены ст. 14 данного Закона.

В соответствии с ч. 3 ст. 14 Закона № 218-ФЗ кадастровый учет и регистрация прав на объект недвижимости будут осуществляться одновременно:

- при создании объекта недвижимости (за некоторыми исключениями, когда кадастровый учет объектов осуществляется в порядке межведомственного взаимодействия согласно ст. 19 Закона № 218-ФЗ);
- образовании объекта недвижимости (за некоторыми исключениями образования земельных участков путем перераспределения, на основании решения об изъятии, а также из участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена);
- прекращении существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образовании или прекращении существования части объекта недвижимости, на которую распространяются подлежащие государственной регистрации огра-

ничения прав и обременения (исключения составляют части земельного участка из состава государственных или муниципальных земель, образуемые в целях установления применительно к ним сервитута).

В части 4 ст. 14 Закона № 218-ФЗ предусмотрены случаи, когда государственная регистрация прав допускается без одновременного государственного кадастрового учета объекта недвижимости, а ч. 5 той же статьи – случаи, когда государственный кадастровый учет объекта недвижимости допускается без одновременной государственной регистрации прав на него.

Кто может обратиться с заявлением?

В соответствии с ч. 2 ст. 20 действующего Закона № 221-ФЗ с заявлением о постановке на учет объекта недвижимости может обратиться любое лицо. В части 1 ст. 15 Закона № 218-ФЗ в качестве общего правила предусмотрено, что заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав может подать собственник объекта недвижимости или лицо, в пользу которого устанавливаются ограничения прав или обременения объекта. Иные лица вправе обратиться с таким заявлением только в случаях, прямо предусмотренных законом.

Аналогичным образом ч. 2 и ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ устанавливают круг лиц, которые вправе обратиться с заявлениями о государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав в случаях, когда кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся не одновременно.

Так, согласно ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав может

” По новым правилам государственная кадастровая оценка объектов недвижимости будет проводиться специально созданными в субъектах РФ бюджетными учреждениями. Убытки, причиненные в связи с нарушениями, допущенными бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, будут в полном объеме возмещаться за счет этого бюджетного учреждения

осуществляться по заявлению сторон договора, на основании которого возникают права, ограничения прав или обременения объекта недвижимости, или по заявлению нотариуса, когда права на объект недвижимости возникают на основании нотариально удостоверенной сделки.

Отказ в приеме документов и их возврат без рассмотрения

В соответствии с ч. 4 ст. 13 действующего Закона № 122-ФЗ отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается. Возможность отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости, действующим Законом № 221-ФЗ также не предусмотрена.

С 1 января 2017 года в приеме документов о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав может быть отказано непосредственно в момент их представления, если не установлена личность лица, обратившегося с заявлением (в том числе если не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность).

Как и сейчас, заявление и документы будут возвращаться заявителю без рассмотрения при отсутствии у регистрирующего органа информации об уплате госпошлины или при наличии в реестре за-

писи о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя. К числу дополнительных оснований для возврата заявления и документов Закон № 218-ФЗ относит наличие в заявлении или представленных документах подчисток, приписок, зачеркиваний и других неоговоренных исправлений, наличие повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание, а также несоответствие формата заявления и документов, представленных в электронном виде, установленному формату.

Основания для приостановления

В части 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ закреплен исчерпывающий перечень из 55 оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

К числу таких оснований относятся, в частности:

- недостоверность содержащихся в представленных документах сведений (п. 6);
- ничтожность сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости (п. 13);
- превышение пределов компетенции государственного органа или органа местного самоуправления, издавшего акт, являющийся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 18);
- создание объекта недвижимости на земельном участке, который был предоставлен не для целей строительства

5 рабочих дней. Если документы подаются в регистрирующий орган через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ), сроки государственной регистрации прав и осуществления государственного кадастрового учета увеличиваются до 9 и 7 рабочих дней соответственно.

Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав будет производиться в срок 10 рабочих дней (и 12 рабочих дней при подаче документов через МФЦ.)

Сокращенные сроки установлены для регистрации ареста или запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа (3 рабочих дня), для регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (3 рабочих дня и 5 рабочих дней при подаче документов через МФЦ, а при предоставлении документов в электронной форме – 1 рабочий день), для регистрации ипотеки жилого помещения (5 рабочих дней и 7 рабочих дней при подаче документов через МФЦ).

Новые правила

В настоящее время государственная кадастровая оценка объектов недвижимости производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». С 1 января 2017 года такая оценка будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

По новым правилам государственная кадастровая оценка объектов недвижимости будет проводиться специально созданными в субъектах РФ бюджетными учреждениями (в настоящее время для этих целей на конкурсной основе привлекаются независимые оценщики) на основании единой методики (единство методологии определения кадастровой стоимости провозглашено в качестве принципа государственной кадастровой оценки).

Убытки, причиненные в связи с нарушениями, допущенными бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, будут в полном объеме возмещаться за счет этого бюджетного учреждения, а при недостаточности у него средств – за счет бюджета субъекта РФ.

Статья 22 Закона № 237-ФЗ сохраняет существующий порядок оспаривания кадастровой стоимости в комиссиях при Росреестре или в суде. В случаях, когда по заявлению собственника объекта недвижимости его кадастровая стоимость была существенно снижена (чем могут быть затронуты права и законные интересы муниципального образования, в том числе связанные с поступлением налоговых доходов в местный бюджет), кадастровая стоимость на основании Постановления КС РФ от 05.07.2016 № 15-П может быть оспорена органом местного самоуправления.

В статье 19 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений...» и ст. 24 Закона № 237-ФЗ был установлен мораторий на изменение кадастровой стоимости на период до 1 января 2020 года (в течение этого времени должна была применяться кадастровая стоимость, установленная по состоянию на 1 января 2014 года). Однако субъектам РФ будет предоставлено право от этого моратория отказаться. Соответствующий законопроект № 11078-7 был принят Госдумой РФ в третьем чтении 18 ноября 2016 года и, после подписания Президентом, стал Федеральным законом от 30.11.2016 № 401-ФЗ «О внесении изменений...».

О сроках

В настоящее время общий срок осуществления государственного учета объекта недвижимости составляет 10 рабочих дней (ч. 1 ст.17 Закона № 221-ФЗ). Аналогичный общий срок установлен для государственной регистрации прав (ч. 2 ст. 6 Закона № 122-ФЗ).

В соответствии с ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ общий срок государственной регистрации прав сокращается до 7 рабочих дней, а общий срок осуществления государственного кадастрового учета – до