**НОВЫЙ** **ЗАКОН** **О РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**И. ХАРЛАМОВА**

Ирина Харламова, юрист, адвокатское бюро "Казаков и Партнеры", г. Москва.

С **1 января 2017 года** вступает в силу **Федеральный** **закон** **от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**. Он характеризуется прежде всего тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость. То есть, по существу, в **Законе** **N 218-ФЗ** объединены предметы регулирования двух самостоятельных законов **-** **N 221-ФЗ** **и** **N 122-ФЗ****.** Что же изменится с **1 января 2017** **года** в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

**Без регистрации никуда**

Оформление прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством РФ - очень важная процедура, без которой правообладатель такого объекта не сможет его ни продать, ни подарить, ни иным образом им распорядиться.

Иными словами, правообладатели вправе распоряжаться своим недвижимым имуществом только после его государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В настоящее время нормативными правовыми актами, на основании которых осуществляются кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении объектов недвижимого имущества, являются два федеральных закона: **Федеральный** **закон** **от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и Федеральный** **закон** **от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".**

Однако **с 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный** **закон** **от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о недвижимости).** Он характеризуется прежде всего тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость. То есть, по существу, в **Законе** **о недвижимости** объединены предметы регулирования двух самостоятельных вышеуказанных законов.

Что же изменится с 1 января 2017 года в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

**Две услуги одновременно**

Одним из главных грядущих событий 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.

В настоящее время оформление сделок на рынке недвижимости выглядит следующим образом. Человек сначала должен пойти в кадастровую палату и поставить объект недвижимости на кадастровый учет. И только затем он может начать заниматься регистрацией прав. При этом заявителю необходимо подавать разные пакеты документов в Росреестр и кадастровую палату для проведения данных процедур. Все это, конечно, очень неудобно.

Вступление в силу Закона о недвижимости упростит процесс оформления документов на недвижимость и сэкономит время заявителя. С января 2017 года заявители смогут получать услуги по кадастровому учету объекта и регистрации прав на него одновременно. В регистрирующий орган нужно будет 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 семи дней, а на постановку на кадастровый учет - не более пяти дней.

Однако в тексте Закона предусмотрено не так много случаев, когда государственная регистрация права и кадастровый учет объекта действительно осуществляются одновременно, а именно:

- при создании объекта недвижимости, для которого не требуется разрешение на ввод в эксплуатацию;

- при образовании объекта недвижимости;

- при прекращении существования объекта недвижимости;

- при государственной регистрации ограничений и обременений.

Изменены правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и госрегистрации прав. Закон о недвижимости позволяет при личном обращении подавать сведения без привязки к месту нахождения недвижимости, то есть желающий пройти процедуры госрегистрации сможет обратиться в любое удобное подразделение Росреестра или МФК. По ныне действующему законодательству заявитель должен обращаться в территориальный орган по месту расположения объекта недвижимости.

**Вся история в одной выписке**

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 будут сохраняться все операции по нему, которые можно будет получить в одной выписке.

**Выписка из ЕГРН с 01.01.2017 года будет теперь главным документом, подтверждающим право собственности гражданина на недвижимость.** Форм выписок из ЕГРН несколько, все они утверждены **Приказом** **Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378.** 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, представляются Росреестром в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе. При этом Закон о недвижимости сокращает не только сроки регистрации, сведения из Единого реестра недвижимости также будут представляться быстрее. Если необходима выписка об объекте недвижимости, ее можно будет получить в течение трех дней вместо пяти.

**Статья 62** **Закона о недвижимости** содержит норму 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, соответственно, лицо, запрашивающее сведения, должно понимать, что на них не следует полагаться длительное время.

**Стоимость и доставка**

**Приказом** **Минэкономразвития России от 10.05.2016 N 291** утверждены расценки за представление сведений, содержащихся в ЕГРН. По сравнению с расценками ЕГРП они выросли.

Так, **стоимость выписки из ЕГРН об объекте недвижимости в виде бумажного документа** **для физических лиц составит 750 руб., для юридических лиц - 2200 руб.** **За представление выписки в электронном виде размер платы меньше (это касается всех форм выписок): 300 руб. для физического лица и 600 руб. для юридического.** **Тарифы вступают в силу с 01.01.2017.**

В настоящее время плата за представление выписки о зарегистрированных правах на объект недвижимости в бумажном виде составляет 200 руб. для физических лиц и 600 руб. для юридических, в электронном виде - 150 и 300 руб. соответственно.

Введена новая услуга - доставка документов курьером. Для того чтобы органы регистрации прав доставили готовые документы в любое удобное место и время, всего лишь нужно при подаче заявления указать способ получения "курьерская доставка". Данная услуга является платной.

**Новый объект - машино-место**

В Законе о недвижимости закреплен новый объект недвижимости - машино-место. Теперь собственники машино-мест смогут регистрировать свои права на них в обычном для остальных объектов недвижимости порядке.

Местоположение машино-места будет устанавливаться посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места будут определяться проектной документацией здания, сооружения и обозначаться или закрепляться 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).

Границы машино-места на этаже будут устанавливаться либо восстанавливаться путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.

**В порядке взаимодействия**

Еще одно нововведение - кадастровый учет и госрегистрация могут проводиться без участия правообладателя. Закон о недвижимости предусматривает, что сведения в ЕГРН будут вноситься в том числе в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и госрегистрации документы в таком порядке установлена для органов госвласти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений. Например:

- МВД России - информацию об изменении сведений о физлице;

- ФНС России - информацию об изменении сведений об организациях и ИП;

- органов ЗАГС - сведения о смерти человека;

- нотариусов - сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство.

Хочется надеяться, что тесное межведомственное взаимодействие будет способствовать усложнению всевозможных мошеннических действий на рынке недвижимости.

При поступлении документов в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН и уведомляет правообладателя о внесении.

**Сложные моменты**

Однако, как всегда, не все так гладко. Есть моменты, которые станут сложнее.

1. Значительно увеличен перечень оснований для приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав. В **статье 26** **Закона о недвижимости** закреплено 55 оснований. При этом вызывает опасение возможность "широкого" применения такого основания приостановления осуществления кадастрового учета и регистрации прав, как непредставление (непоступление) 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.

Вместе с тем Законом о недвижимости предусмотрено, что 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 отказывается, то есть получается, что увеличивается и перечень оснований для отказа.

2. Сроки регистрационных действий сокращены, а сроки для приостановки увеличены. Сроки приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав составят:

- 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.

В настоящее время государственная регистрация прав по решению государственного регистратора может быть приостановлена на один месяц, а по инициативе заявителя - на три месяца.

3. Действующий в настоящее время Закон не предусматривает условий, при которых документы у заявителя не будут приняты. Закон о недвижимости закрепляет причину, по которой в приеме документов могут отказать. Такой причиной является невозможность установить либо подтвердить личность заявителя.

4. Закон о недвижимости предусматривает, что если пакет документов отправляется по почте, то все документы из данного пакета должны быть заверены у нотариуса, иначе заявление не будет рассмотрено. На сегодняшний момент нужно заверить у нотариуса только подпись гражданина на заявлении.

5. Нет гарантий неприкосновенности зарегистрированного права: нужно прекратить практику истребования у добросовестного владельца (приобретателя) во всех случаях, а пострадавшей стороне только выплачивать возмещение. Наш реестр продолжает сохранять условие о том, что зарегистрированное право может быть оспорено. И получается, что оно может быть оспорено всегда. То есть нет ситуации, когда зарегистрированное право - это действительно объективно существующее неоспоримое право. То есть полагаться на него в гражданском обороте все равно нужно с оглядкой на оспоримость. В Англии, например, каждый может внести запись в реестр в отношении недвижимости. Если по истечении 12 лет никто не оспорил, то право становится "вечным", "неоспоримым". Это и создает стабильность гражданского оборота.

**Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»**