

Государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет в связи с созданием, образованием и прекращением объектов недвижимости.

С 1 января 2017г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон). Кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав в нем объединены в единую систему учета и регистрации. В материале приведены основные изменения.

1. Появится новый реестр недвижимости. Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и ЕГРП. В ЕГРН войдут, в частности, реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ. Вести ЕГРН будут в электронном виде. Исключение составят реестровые дела, в них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах гос. власти, органах местного самоуправления и архивах. В настоящее время кадастр недвижимости и ЕГРП ведутся на электронных и бумажных носителях, причем последние имеют приоритет. Согласно новому Закону кадастровый учет недвижимости и регистрация прав на нее должен осуществлять исключительно Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям.

2. Кадастровый учет объектов и гос. регистрация прав проводится как одновременно, так и отдельно. Зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу будет невозможно, если они не учтены в кадастре недвижимости.

Учет и гос. регистрация будут проводиться одновременно в следующих случаях: 1) создание объекта недвижимости (за исключением ситуаций, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной гос. регистрации прав); 2) образование объекта недвижимости (кроме случая изъятия земельного участка или расположенной на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд); 3) прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН; 4) образование или прекращение существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие гос. регистрации.

Законом установлены случаи, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, регистрируются без проведения одновременного кадастрового учета. К их числу относятся, например, гос. регистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав.

3. Изменены правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и гос. регистрации прав. В новом Законе установлен перечень лиц, по заявлениям которых будут учитываться объекты недвижимости и регистрироваться права на них. Кто именно может подать документы, зависит от того, как проводится учет и гос. регистрация - одновременно или отдельно. Установлен единственный случай отказа в приеме документов - в приеме документов будет отказано, если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами (например, не предъявлен паспорт). Заявление о кадастровом учете или гос. регистрации и необходимые документы, можно представить: 1) в бумажном виде - лично (в Росреестр, через МФЦ, при выездном приеме) или по почте (в Росреестр); 2) в форме электронных документов - через единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра.

4. Сокращен общий срок кадастрового учета и гос. регистрации прав. Согласно новому Закону общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и гос. регистрации прав сокращен. При подаче документов в Росреестр он составит: 1) 5 рабочих дней - для кадастрового учета; 2) 10 рабочих дней - в случае одновременного проведения учета и гос. регистрации; 3) 7 рабочих дней - для гос. регистрации прав.

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и гос. регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

межмуниципальный отдел
по городу Волжскому и Ленинскому району
Управления Росреестра по Волгоградской области