

ИЗМЕНЕНИЯ В СИСТЕМАХ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Барabanова О.А., Ширина Н.В.
БГТУ им В.Г.Шухова
Белгород, Россия

CHANGES IN SYSTEMS OF ACCOUNTING AND REGISTRATION OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Barabanova O.A., Shirina N.V.
BSTU named after V.G.Shoukhov
Belgorod, Russia

В настоящее время в Российской Федерации кадастровый учет проводит государственный кадастр недвижимости (ГКН), а регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет единый государственный реестр прав (ЕГРП).

ГКН – государственный кадастр недвижимости – это систематизированный ресурс, содержащий информацию обо всех учтенных объектах недвижимости на территории РФ.

ЕГРП – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это информационный ресурс, в котором содержится информация о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, сведения о правообладателях, о наличии обременений и т. д.

Основное назначение ГКН связано с организацией оборота прав, которые закреплены в ЕГРП. Исходя из этого, можно сделать вывод, что данные системы содержат взаимосвязанные сведения, но в то же время ГКН и ЕГРП – самостоятельные ресурсы. Такое положение дел приводит к тому, что встречаются расхождения в сведениях, которые предоставляются гражданам. Более того, ведение этих двух реестров довольно трудоемкое и финансово затратное занятие. Именно поэтому, согласно утвержденной Правительством РФ осуществляется программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)».

Программа направлена на достижение следующих приоритетных задач:

- объединение единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный реестр объектов недвижимости;

- обеспечение перевода услуг в режим одного окна и переход к оценке гражданами качества услуг;

- повышение качества данных информационных ресурсов для обеспечения инвестиционной привлекательности и перехода к единому налогу на недвижимость.

Концепцией предусмотрены следующие целевые индикаторы и показатели, которые планируется достичь к 2019 году:

- увеличение доли объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (едином государственном реестре объектов недвижимости) – до 100 %;

- внедрение единого государственного реестра объектов недвижимости на всей территории Российской Федерации (в 83 субъектах);

- осуществление перехода к единой геоцентрической открытой системе координат на всей территории Российской Федерации (в 83 субъектах);

- увеличение доли площади земельных участков, относящихся к собственности Российской Федерации и учтенных в государственном кадастре недвижимости, с границами, соответствующими требованиям действующего законодательства, с 56 % до 65 %;

- увеличение доли земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости, с границами, соответствующими требованиям действующего

законодательства, с 48 % до 52 %;

- увеличение доли услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учёту, оказываемых через сеть Интернет, с 5 % до 70 %;

- рост совокупных поступлений в консолидированный бюджет, получаемых от сбора земельного и имущественного налогов, на 51 %;

- сокращение сроков осуществления государственной регистрации прав – с 20 до 7 дней, кадастрового учёта недвижимости – с 20 до 5 дней;

- сокращение времени ожидания заявителями в очереди – с 60 до 10 минут.

Одним из инструментов достижения целей государственной политики по повышению качества государственных услуг Российской Федерации является план 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», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (далее – Дорожная карта).

За счет создания единой учетно-регистрационной системы, реализации комплекса организационно-правовых, административных и информационных мероприятий планируется сократить сроки государственной регистрации прав до 7 дней, а также увеличить гарантии зарегистрированных прав и исключить административные барьеры и коррупционные проявления. При этом затраты заявителей предполагается сохранить на существующем уровне (в размере государственной пошлины).

Мероприятия, предусмотренные Дорожной картой, позволят существенно повысить достоверность сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастра недвижимости и созданного в будущем путем их объединения Единого государственного реестра недвижимости. В результате этой деятельности к 2018 году будет создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости. Это позволит снизить риски операций на рынке недвижимости и повысить капитализацию активов, что неизбежно улучшит инвестиционный климат в Российской Федерации.

Указанные мероприятия создадут условия для проведения реформы налоговой системы, позволят снизить риски предпринимателей и граждан, а также повысить устойчивость рынка недвижимости в целом.

Целями проекта являются:

- формирование достоверного (качественного и полного) Единого реестра объектов недвижимости;

- сокращение количества процедур до одной процедуры;

- сокращение сроков кадастрового учета и государственной регистрации прав до одной недели;

- создание технологий, препятствующих увеличению затрат клиентов системы;

- минимизация бумажного документооборота и перевод услуг преимущественно в электронный вид, при условии сохранения комфортных условий оказания услуг социальным группам населения и малому бизнесу;

- повышение статуса государственного регистратора и его ответственности за совершаемые действия;

- создание механизмов компенсации ущерба в полном объеме в случае утраты собственности и (или) возникновения иных рисков у клиентов;

- повышение информированности клиентов системы о способах и формах получения услуг.

С 1 января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее будут объединены в единую систему учета и регистрации.

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. Сведения о границах на сегодняшний день содержатся в кадастре недвижимости.

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 госвласти, 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 проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы (далее вместе - Росреестр). Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям. В настоящее время госрегистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществляет Росреестр, а кадастровый учет - подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам РФ.

Согласно положениям ФЗ №218 заявление в отношении созданного (т.е. построенного) объекта недвижимости может представить:

- собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, - при одновременном осуществлении учета и госрегистрации;

- орган госвласти, местного самоуправления или корпорация «Росатом», выдавшие разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, - при учете в кадастре без одновременной госрегистрации.

В настоящее время заявление о постановке на учет такого объекта недвижимости может подать любое лицо.

Заявление о кадастровом учете или госрегистрации и необходимые документы, как и сейчас, можно будет представить:

- в бумажном виде - лично (в Росреестр, через МФЦ, при выездном приеме) или по почте (в Росреестр);

- в форме электронных документов - через единый портал госуслуги или официальный сайт Росреестра.

Новшеством Закона является то, что при личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости. Иными словами, можно обратиться (направить документы почтой) в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ. Перечень указанных подразделений и МФЦ будет приведен на сайте Росреестра.

На сегодняшний день заявление о кадастровом учете подается по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа, а заявление о госрегистрации прав по общему правилу - по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа. Такое положение содержалось в Законе о госрегистрации прав на недвижимость ранее, но было признано утратившим силу. Несмотря на это, на практике заявления и документы представляются также по месту нахождения недвижимости.

В приеме документов будет отказано, если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами (например, не предъявлен паспорт). Отказ в приеме документов в действующем Законе о кадастре недвижимости не предусмотрен, а в соответствии с Законом о госрегистрации прав на недвижимость

запрещен.

В ФЗ №218 уточнен перечень оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения. К ним, в частности, относятся:

- несоответствие формата заявления и документов, представленных в электронном виде, установленному формату;
- наличие в заявлении и документах, которые представлены в бумажном виде, подчисток, 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 госрегистрации прав.

В настоящее время заявление о госрегистрации прав может быть возвращено в том числе:

- если в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате госпошлины и не представлен документ, подтверждающий ее уплату;
- в ЕГРП имеется запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя.

Указанные основания включены и в новый Закон, при этом уточнен срок отсутствия информации об уплате госпошлины - 5 дней с момента подачи заявления.

Согласно новому Закону общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и госрегистрации прав сокращен.

При подаче документов в Росреестр он составит:

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

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на 2 рабочих дня.

В настоящее время общий срок осуществления как учета объекта недвижимости в кадастре, так и госрегистрации прав на него составляет 10 рабочих дней для каждой процедуры. При одновременной подаче документов для проведения кадастрового учета и госрегистрации срок госрегистрации прав исчисляется со дня внесения сведений в кадастр недвижимости, т.е. максимальный срок составляет 20 рабочих дней.

Согласно ФЗ №218 кадастровые отношения – это отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также введением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Таким образом, в ФЗ №218 не включена глава о кадастровой деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2015)
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
3. Проект Федерального закона № 664656-6 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров" 28.11.2014 внесен в ГД РФ Правительством РФ
4. Новое в российском законодательстве от 02.12.2015
<http://www.consultant.ru/law/review/fed/fd2015-12-02.html>