

С 1 января 2017 года изменятся правила оформления недвижимости.

С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки. Данный документ существенно изменит процедуру государственного кадастрового учета недвижимости и регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом.

Одним из основных изменений станет появление Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В настоящее время базовые информационные ресурсы Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) существуют как взаимосвязанные, но самостоятельные системы, что нередко приводит к дублированию, либо противоречивости содержащихся в них сведениях. Объединение таких ресурсов в единый информационный ресурс ЕГРН позволит обеспечить содержание сведений как о правах, обременениях и правообладателях объектов недвижимости, так и об описании таких объектов. Чтобы зарегистрировать право на объект недвижимости, подлежащий кадастровому учету, заявителям больше не придется готовить два пакета документов, обращаться в две разные организации – Кадастровую палату и территориальный орган Росреестра. Новый закон объединит в единую цепочку все действия по оформлению недвижимости.

Согласно новому закону все учетные и регистрационные действия будут осуществлять Росреестр и его территориальные органы.

За Кадастровой палатой будут закреплены полномочия по ведению ЕГРН и предоставлению сведений, содержащихся в нем, а также по приему запросов о предоставлении сведений и выдаче документов, как по результатам рассмотрения таких запросов, так и после осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

На сегодняшний день заявление о кадастровом учете подается по месту расположения недвижимости в пределах кадастрового округа.

Новый закон позволит подавать документы в любое подразделение Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ) независимо от местонахождения объекта недвижимости.

Иными словами, если у жителя Архангельской области возникнет, например, право наследования на объект недвижимости, расположенный в другом регионе, он сможет обратиться с заявлением в подразделение Росреестра или МФЦ, расположенные как в своем городе, так и в любом другом, либо направить документы почтой.

При этом, новым законом будет предусмотрена возможность как одновременной постановки на кадастровый учет объекта недвижимости и регистрации прав на него, так и отдельной. Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и регистрация прав будут осуществляться одновременно. Исключения составят ситуации, когда

кадастровый учет может проводиться без одновременной регистрации прав и наоборот. Например, государственная регистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав могут осуществляться без кадастрового учета, если объект уже существовал в ЕИРП.

В настоящее время законодательно установленный срок постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав составляет 10 рабочих дней по каждой процедуре. А с 1 января 2017 года сроки кадастрового учета и регистрации прав будут сокращены. По новым правилам постановка на кадастровый учет будет занимать пять рабочих дней, государственная регистрация прав – семь рабочих дней. А одновременно регистрация прав и постановка на кадастровый учет – 10 рабочих дней. При представлении документов через МФЦ указанные сроки увеличатся на 2 рабочих дня.

Итогом государственного кадастрового учета, государственной регистрации возникновения или перехода прав на недвижимое имущество будет являться выписка из ЕИРП, а регистрации договора или иной сделки – специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки. Удостоверение проведенной регистрации прав свидетельством новым законом не предусмотрено и, следовательно, такое свидетельство выдаваться не будет.

В заключении, отметим, что если документы на регистрацию прав и кадастровый учет будут поданы до 31 декабря 2016 года, то государственные услуги будут предоставлены в порядке и сроки, определенные действующим в настоящее время законодательством.