



07 октября 2013 г.

Обзор Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости»

01.10.2013

Внесены значительные изменения в законодательство о государственной регистрации прав и государственном кадастровом учёте объектов недвижимости....

«О рекомендациях относительно применения Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости»

27.09.2013

Минэкономразвития России прояснило некоторые вопросы, связанные с применением новых редакций Закона о государственном кадастре недвижимости Закона о государственной регистрации...

Обзор подготовлен юристами
практики партнера
Дмитрия Крупышева
Email:
dmitry.krupyshev@lecap.ru

Обзор Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости»

Федеральным законом от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости» (далее – «Закон № 250-ФЗ») внесены значительные изменения в законодательство о государственной регистрации прав и государственном кадастровом учёте объектов недвижимости.

В настоящем обзоре мы рассмотрим наиболее существенные, на наш взгляд, изменения, которые внесены в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – «Закон о государственной регистрации») и Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – «Закон о государственном кадастре недвижимости»).

1. Изменения в Закон о государственной регистрации:

1.1. Закон № 250-ФЗ отменил правило о государственной регистрации прав по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

1.2. Закон № 250-ФЗ сократил срок государственной регистрации возникших

до введения в действие Закона о государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, а также возникших после введения в действие Закона о государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона о государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества.

Теперь указанный срок составляет 18 календарных дней и исчисляется со дня приёма соответствующих документов, в то время как ранее данный срок составлял не более одного месяца и подлежал исчислению со дня подачи соответствующих документов.

1.3. Расширен перечень сведений, указываемых в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП»).

Теперь в выписке из ЕГРП будут указаны, в том числе, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права.

1.4. Дополнен перечень лиц, имеющих право на получение сведений о содержании правоустанавливающих документов, обобщённых сведений о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у данного лица объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

«Расширен перечень сведений, указываемых в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

«На орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав возложены функции по установлению порядка, способов, форм документооборота (в том числе, электронного) при осуществлении взаимодействия между участниками правоотношений по государственной регистрации прав»

Теперь в данный перечень включены органы прокуратуры Российской Федерации, наделённые правом на получение указанных выше сведений в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации.

1.5. Расширен перечень сведений, предоставляемых по запросу нотариуса.

В данный перечень в новой редакции включены сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

1.6. Сокращён перечень сведений, включаемых в книги учёта документов, являющиеся неотъемлемой частью ЕГРП.

Теперь книги учёта документов должны содержать только данные о принятых на регистрацию документах.

1.7. Новая редакция Закона о государственной регистрации устанавливает, что порядок и сроки хранения разделов ЕГРП должны быть определены органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав (в настоящий момент – Министерством экономического развития Российской Федерации).

В соответствии с предыдущей редакцией Закона о государственной регистрации разделы ЕГРП подлежали постоянному хранению. При этом полномочия по определению правил ведения, порядка и сроков хранения книг учёта документов и дел правоустанавливающих документов переданы федеральному органу в области государственной регистрации (Росреестру). Кроме того, уточнены сведения, подлежащие включению в

составы подразделов разделов ЕГРП.

1.8. Новая редакция Закона о государственной регистрации устанавливает альтернативную возможность ведения ЕГРП на бумажных или электронных носителях.

1.9. На орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав возложены функции по установлению порядка, способов, форм документооборота (в том числе, электронного) при осуществлении взаимодействия между участниками правоотношений по государственной регистрации прав.

1.10. Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество теперь может быть удостоверена по выбору правообладателя:

- Свидетельством о государственной регистрации прав (оформляется только в форме документа на бумажном носителе) или
- Выпиской из ЕГРП.

1.11. Новая редакция Закона о государственной регистрации предусматривает возможность представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет».

«...в случае, если информация об уплате государственной пошлины будет отсутствовать в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, а документ об уплате государственной пошлины не будет представлен заявителем по собственной инициативе, документы, необходимые для государственной регистрации прав, не будут приняты к рассмотрению»

1.12. Закон № 250-ФЗ отменил требование представлять документ об уплате государственной пошлины вместе с подаваемыми для государственной регистрации прав документами. Такой документ может быть представлен заявителем по собственной инициативе.

Однако в случае, если информация об уплате государственной пошлины будет отсутствовать в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, а документ об уплате государственной пошлины не будет представлен заявителем по собственной инициативе, документы, необходимые для государственной регистрации прав, не будут приняты к рассмотрению.

Кроме того, если вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами не представлен документ об уплате государственной пошлины, или если в соответствии с федеральным законом, уплата государственной пошлины производится после представления таких заявления и документов, днём приёма заявления считается день представления заявителем документа об уплате государственной пошлины или получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в установленном федеральным законом порядке сведений об уплате государственной пошлины.

1.13. Новая редакция Закона о государственной регистрации устанавливает возможность, при личном обращении в Росреестр лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица,

представления не только оригиналов, но и заверенных им с приложением печати копий учредительных документов юридического лица. Закон отменяет требование представлять в Росреестр, учредительные документы юридического лица либо их нотариально удостоверенные копии или копии, заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, при соблюдении следующих условий:

- ранее в Росреестр были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами, и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости;
- с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

1.14. Закон № 250-ФЗ дополнил Закон о государственной регистрации положениями, согласно которым в случае изменения содержащихся в базовых государственных информационных ресурсах сведений о правообладателе (правообладателях), которое не влечёт за собой переход, прекращение права, ограничение (обременение) права на объект недвижимости, соответствующие изменения в ЕГРП вносятся без

«Новая редакция Закона о государственном кадастре недвижимости устанавливает, что порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов должны быть установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти»

заявления правообладателя устанавливает, что порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов должны быть установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

1.15. В новой редакции Закона о государственной регистрации уточнён список документов, на основании которых осуществляется государственная регистрация права собственности на созданный объект недвижимости (объект незавершённого строительства). Указано, что право собственности на созданный объект недвижимого имущества (объект незавершённого строительства) регистрируется на основании:

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также
- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (разрешения на строительство соответственно), если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

1.16. Закон о государственной регистрации дополнен нормами, предусматривающими возможность внесения в ЕГРП записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

2. Изменения в Закон о государственном кадастре недвижимости

2.1. Новая редакция Закона о государственном кадастре недвижимости

2.2. Предусмотрено, что при ведении государственного кадастра недвижимости подлежит применению единая государственная система координат, установленная Правительством Российской Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ. Напомним, что в предыдущей редакции Закона о государственном кадастре недвижимости предусматривалось использование местных систем координат, установленных в отношении кадастровых округов.

2.3. Новая редакция Закона о государственном кадастре недвижимости содержит прямое указание на то, что кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, ведутся органом кадастрового учёта в электронной форме и подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учёта в сети «Интернет» для просмотра без подачи запросов и взимания платы. На указанных картах воспроизводятся дополнительные сведения, предоставленные органу кадастрового учёта федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, при этом состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учёта должны быть определены Правительством Российской Федерации.

«Дополнен перечень лиц, имеющих право на получение сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе»

2.4. Закон № 250-ФЗ дополнил Закон о государственном кадастре недвижимости положениями, согласно которым общедоступные сведения, внесённые в государственный кадастр недвижимости, должны предоставляться органом кадастрового учёта по запросам, поданным, в том числе, посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, а также с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, использования иных технических средств связи.

2.5. Закон № 250-ФЗ вводит новый вид документа для предоставления сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости – кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Указанная справка представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере. Указанная справка предоставляется бесплатно по запросам любых лиц.

2.6. Дополнен перечень лиц, имеющих право на получение сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе. Теперь в указанный перечень включены органы прокуратуры Российской Федерации, наделённые правом на получение указанных выше сведений в целях осуществления надзора за

исполнением законодательства Российской Федерации.

2.7. Значительно изменён порядок информационного взаимодействия между органами государственной власти и органами местного самоуправления при ведении государственного кадастра недвижимости.

2.8. Законом № 250-ФЗ изменён срок постановки на учёт объекта недвижимости, учёта изменений объекта недвижимости, учёта части объекта недвижимости или снятия с учёта объекта недвижимости. Указанные действия должны быть осуществлены органом кадастрового учёта в течение восемнадцати календарных дней со дня получения соответствующего заявления о кадастровом учёте. Ранее срок составлял двадцать рабочих дней.

2.9. Законом № 250-ФЗ отменено правило осуществления кадастрового учёта по месту нахождения объекта недвижимости. В связи с этим уточнён порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учёта.

2.10. Расширен перечень необходимых для кадастрового учёта документов, представляемых заявителем вместе с заявлением. Теперь к таким документам отнесена копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса.

2.11. Изменён порядок выдачи заявителю документов при принятии органом кадастрового учёта решения о постановке на учёт объекта недвижимости, учёте изменений объекта недвижимости, учёте части объекта

недвижимости или снятии с учёта объекта. По общему правилу установлено, что документы направляются органом кадастрового учёта заявителю или его представителю в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, не позднее рабочего дня, следующего за днём принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учёта. Если заявитель указал в заявлении о необходимости получения указанных документов на бумажном носителе, орган кадастрового учёта обязан выдать такие документы соответствующему заявителю или его представителю:

- лично под расписку, либо
- направить такие документы посредством почтового отправления по указанному в соответствующем заявлении почтовому адресу, не позднее рабочего дня, следующего за десятым рабочим днём со дня истечения установленных Законом о государственном кадастре недвижимости для осуществления кадастрового учёта сроков, либо
- при наличии в заявлении указания о выдаче таких документов через многофункциональный центр – передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю не позднее рабочего дня, следующего со дня истечения установленных Законом о государственном кадастре недвижимости для осуществления кадастрового учёта сроков.

2.12. До пяти лет увеличен срок, по истечении которого аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости сведения об образованном объекте недвижимости, государственная регистрация права на который не осуществлена. Ранее такой срок составлял два года в отношении земельных участков и один год в отношении иных объектов недвижимости. Указанный срок по-прежнему рассчитывается с момента постановки на учёт объекта недвижимости. Аналогичная норма введена в отношении аннулирования сведений об ограничении (обременении) вещного права.

2.13. Новая редакция Закона о государственном кадастре недвижимости дополнена нормой, согласно которой орган кадастрового учёта снимает с учёта часть земельного участка, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости, в случае снятия с учёта здания, сооружения, объекта незавершённого строительства в связи с прекращением их существования.

2.14. Законом № 250-ФЗ расширен перечень оснований приостановления осуществления кадастрового учёта, а также уточнена процедура приостановления осуществления кадастрового учёта. Одновременно сокращён перечень оснований для отказа в осуществлении кадастрового учёта и уточнена соответствующая процедура.

2.15. В части регулирования деятельности кадастровых инженеров можно отметить следующие изменения:

- Уточнён перечень оснований для аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера.

«Новая редакция Закона о государственном кадастре недвижимости дополнена нормой, согласно которой орган кадастрового учёта снимает с учёта часть земельного участка, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости, в случае снятия с учёта здания, сооружения, объекта незавершённого строительства в связи с прекращением их существования»

- Уточнён и расширен перечень сведений, подлежащих внесению в государственный реестр кадастровых инженеров.
- В отношении каждого кадастрового инженера установлено требование использовать усиленную квалифицированную электронную подпись.
- Установлено требование подготавливать межевой план, технический план, акт обследования в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. При этом договор подряда может предусматривать необходимость подготовки указанных документов на бумажных носителях, заверенных подписью и печатью кадастрового инженера.

*Закон вступил в силу
1 октября 2013 г., за исключением
отдельных положений,
вступающих в силу в иные сроки.*

По оценкам представителей Росреестра, Закон № 250-ФЗ будет способствовать упрощению процедуры по регистрации прав и государственному кадастровому учёту недвижимости, а также поможет защитить права собственности для граждан и бизнеса. К 2018 году планируется сократить сроки предоставления услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учёту недвижимости до 7 и 5 дней соответственно, а также перевести в электронный вид 70% услуг Росреестра.

Обзор подготовлен юристами
практики партнера
Дмитрия Крупышева
Email:
dmitry.krupyshev@lecap.ru

«О рекомендациях относительно применения Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости» (приложение к письму Минэкономразвития России от 27 сентября 2013 г. № 20632-ПК/Д23и)

Минэкономразвития России прояснило некоторые вопросы, связанные с применением новых редакций Закона о государственном кадастре недвижимости Закона о государственной регистрации.

В частности, Минэкономразвития России сообщает информацию по следующим вопросам.

1. Исполнение положений Закона № 250-ФЗ, которые подлежат конкретизации ещё не принятыми нормативными правовыми актами Минэкономразвития России.

До момента принятия соответствующих актов Минэкономразвития России по вопросам, указанным ниже, подлежат применению регулирующие указанные правоотношения и действующие в настоящий момент нормативные правовые акты:

- 1.1. порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов;
- 1.2. представление в орган кадастрового учёта следующих документов в электронном виде:
 - межевого плана;
 - технического плана;

- акта обследования;
- заявления о государственном кадастровом учёте;
- заявления об исправлении технической ошибки;

1.3. правила ведения единого государственного реестра прав;

1.4. предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав;

1.5. взимание платы за предоставление сведений государственного кадастра недвижимости в виде кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе органам власти и местного самоуправления и иным указанным в части 12 статьи 14 Закона о государственном кадастре недвижимости заявителям;

1.6. предоставление сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости;

1.7. формы заявлений о государственной регистрации прав;

1.8. порядок направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления о государственной регистрации права собственности субъекта Российской

Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права правообладателем.

При этом документы, перечисленные выше в пункте 1.2, подлежат представлению в орган кадастрового учёта в виде XML-документов, подготовленных с использованием XML-схем, размещённых в настоящее время на официальном сайте Росреестра в сети Интернет и (или, в зависимости от вида документа) в виде электронных образов бумажных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью в формате PDF.

2. Продление срока действия временного статуса сведений об объекте недвижимости (части объекта недвижимости) до пяти лет.

По данному вопросу Минэкономразвития России разъясняет, что в отношении объектов недвижимости (частей объектов недвижимости), поставленных на государственный кадастровый учёт до 1 октября 2013 года, при условии, что до указанной даты срок действия сведений временного характера не истек, с 1 октября 2013 года такой срок должен быть пролонгирован до пяти лет (с момента постановки на государственный кадастровый учёт).

3. Порядок внесения в ЕГРП записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности проведения государственной регистрации без личного участия правообладателя.

Минэкономразвития России отмечает, что специалист, ответственный за приём документов, должен самостоятельно сформировать заявление о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости либо заявление о невозможности проведения государственной регистрации, если заявителю необходимо подать такое заявление без личного участия.

4. Внесение изменений в ЕГРП при изменении сведений о правообладателе, содержащихся в иных базовых государственных информационных ресурсах.

Внесение указанных изменений должно осуществляться без заявления правообладателя посредством межведомственного запроса в орган, уполномоченный на ведение соответствующего базового государственного информационного ресурса.

Письмо Минэкономразвития России от 27 сентября 2013 г. № 20632-ПК/Д23и не является нормативным правовым актом.