

**ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ПРОЦЕДУРЫ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Е.Н. Кадырова, А.С. Калашикова
Донской государственный технический университет*

**REVIEW OF CHANGES OF THE PROCEDURE OF REGISTRATION OF THE
PROPERTY RIGHT TO CAPITAL CONSTRUCTION PROJECTS**

*E.N. Kadyrova, A.S. Kalashnikova
Donskoy state technical university*

За последние годы подготовка документов для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет и последующей их регистрации приобрела закономерный юридический характер, повысилась ответственность работников, которые занимаются как процедурой постановки объектов на кадастровый учет, так и осуществлением процедуры регистрации объектов капитального строительства.

В статье приведен обзор изменений в системе государственной регистрации прав на объекты капитального строительства, затрагивающих всех субъектов гражданских правоотношений в сфере недвижимого имущества в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Ключевые слова: объект капитального строительства, государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, государственный регистратор, реестр, собственность.

In recent years in preparation of documents for statement of real estate objects for the cadastral registration and the subsequent their registration has gained natural legal character, the responsibility of workers who are engaged as the procedure of statement of objects on the cadastral registration, and implementation of the procedure of registration of capital construction projects was increased.

The review of changes in the system of the state registration of the rights for capital construction projects affecting all subjects of civil legal relationship in the sphere of real estate in connection with entry into force of the Federal law from 7/13/2015 No. 218-FZ "About the state registration of the real estate" is provided in article.

Keywords: capital construction project; state registration of the rights; state cadastral registration; state registrar; register; property.

Планомерные изменения в области общественных отношений, связанных с процессами учета и регистрации объектов недвижимого имущества, основываются на концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2009 № 534 [6], концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.06.2013 № 1101-р [5].

В новейшей истории развития данных институтов на смену государственному земельному кадастру (далее – ГЗК) пришел государственный кадастр недвижимости

(далее – ГКН), объединивший Единый государственный реестр земель (далее – ЕГРЗ) и Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее – ЕГРОКС). На смену системам ГКН и государственной регистрации прав приходит единая система государственной регистрации прав, объединяющая ГКН и Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП) в Единый государственный реестр объектов недвижимости (далее – ЕГРН), состоящий из реестра объектов недвижимости, реестра прав на недвижимость, реестра границ, реестровых дел, кадастровых карт, книг учета документов [7].

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [2] к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты капитального строительства в зависимости от функционального назначения и характерных признаков подразделяются на следующие виды:

1. Объекты производственного назначения, к ним относятся здания, строения, сооружения производственного назначения, а также объекты обороны и безопасности, кроме линейных объектов.

2. Объекты непромышленного назначения, к ним относятся здания, строения, сооружения жилищного фонда, коммунально-бытового и социально-культурного назначения и другие объекты непромышленного назначения капитального строительства.

3. Линейные объекты, к которым относят трубопроводы, железные и автомобильные дороги, линии электропередачи [4].

Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания и, исходя из норм статьи 222 Гражданского кодекса РФ [1], статей 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ [2], данными документами являются:

1. Документы, которые подтверждают отвод земельного участка для создания соответствующего объекта недвижимого имущества в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

2. Разрешение на строительство – данные документы подтверждают получение разрешения для создания недвижимого объекта.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документы, подтверждающие, что объект создан с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ [2] разрешением на строительство считается документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дает право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов и их капитальный ремонт.

Завершение строительства объекта капитального строительства подтверждается разрешением на его ввод в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ) [2].

Со 2 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [3], который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. В состав Единого реестра недвижимости вошли сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав. Создание Единого реестра недвижимости позволит обеспечить одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав.

Согласно [Закону о регистрации](#) [3], если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и государственной регистрации прав будут осуществляться одновременно. Исключения составят [ситуации](#), когда кадастровый учет может проводиться без одновременной государственной регистрации и наоборот.

Учет и государственная регистрация будут проводиться одновременно в [случаях](#):

- создания объекта недвижимости (за исключением [ситуации](#), когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной государственной регистрации прав);
- [образования](#) объекта недвижимости (кроме [случаев](#), когда кадастровый учет проводится без одновременной государственной регистрации прав);
- прекращения существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образования или прекращения существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственной регистрации, за исключением случая, установленного [законом](#).

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

Также определены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет осуществляется без одновременного проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Такое проведение учета возможно, в частности, в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия;
- прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;
- изменение основных характеристик объекта.

В Законе о регистрации [3] также определены исключительные [ситуации](#), при которых кадастровый учет осуществляется без одновременного проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Такое проведение учета возможно в случаях:

- создания объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия;
- прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;
- изменение основных характеристик объекта.

В указанном законе [3] 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 государственная регистрация – одновременно или отдельно.

Заявление и документы для кадастрового учета или государственной регистрации можно [предоставить](#):

1. В бумажном виде – лично (в Росреестр, через МФЦ, при выездном приеме) или по почте (в Росреестр).
2. В электронном виде – через единый портал государственных услуг или официальный сайт Росреестра.

Новшеством [Закона](#) о регистрации [3] является также и то, что при личном обращении (кроме [случаев](#) выездного приема) место [подачи](#) заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости.

Отказом в приеме документов может послужить отсутствие документа, удостоверяющего личность заявителя.

В Законе о регистрации [3] имеются основания для возврата заявления и документов без рассмотрения:

1. Документы и заявления, предоставленные в электронном виде, не соответствуют установленному формату.

2. В заявлении и документах, предоставленных в бумажном виде, имеются подчистки, приписки, зачеркивания и другие неоговоренные исправления, в том числе выполненные карандашом, наличие повреждений, которые не позволяют однозначно истолковать содержание.

3. Отсутствует подпись заявителя в заявлении о государственной регистрации прав или кадастровом учете объекта.

До введения нового закона о государственной регистрации прав [3] заявление также могло быть возвращено, если:

1. В Государственной информационной системе о муниципальных и государственных платежах отсутствовала информация об уплате госпошлины и не был предоставлен документ, который подтверждает уплату государственной пошлины.

2. В Едином государственном реестре прав имелась запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права или обременения недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя.

Перечисленные основания также были включены в новый Федеральный закон, вступивший в силу со 2 января 2017 года [3], уточнен и срок отсутствия информации об уплате госпошлины, он составляет пять дней с момента подачи заявления.

Согласно Закону о регистрации [3] общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав сокращен. При подаче документов в Росреестр он составит:

– 5 рабочих дней – для кадастрового учета;

– 10 рабочих дней – в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации;

– 7 рабочих дней – для государственной регистрации прав.

Если документы представляются через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Устанавливаются более продолжительные сроки приостановления государственной регистрации. Так, сроки приостановления учета объектов и государственной регистрации составят:

– 3 месяца – по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

– 6 месяцев – по инициативе заявителя (по заявлению приостановление возможно только один раз).

Сведения в ЕГРН теперь вносятся, в том числе и в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы в таком порядке устанавливается для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений (актов). При поступлении документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН (за исключением случаев, когда их внести невозможно) и уведомляет правообладателя о внесении.

Ответственность за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и государственной регистрации распределена между Росреестром и государственным регистратором. Так, государственный регистратор несет ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах (за исключением данных, внесенных из других информационных ресурсов), за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения. Росреестр

несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда. При этом предусмотрены случаи, когда Росреестр имеет право регрессного требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

Рассматриваемые изменения, происходящие в системах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимости, прежде всего направлены на упрощение регистрационных процедур посредством объединения двух реестров и постепенный переход на ведение реестра в электронной форме [7]. В данной статье нами были рассмотрены лишь некоторые моменты изменений в системе государственной регистрации прав на объекты капитального строительства, затрагивающих всех субъектов гражданских правоотношений в сфере недвижимого имущества.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : [принят Гос. Думой 21 октября 1994 года] [Электронный ресурс] / Законодательство Российской Федерации. Сборник основных федеральных законов РФ. — Режим доступа: <http://fzrf.su/kodeks/gk-1/> (дата обращения 15.08.17).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 15.08.17).

3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон: [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 15.08.17).

4. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию: постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/ (дата обращения 15.08.17).

5. Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы): распоряжение Правительства РФ от 28.06.2013 № 1101-р [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс.— Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148747/ (дата обращения 15.08.17).

6. Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: приказ Минэкономразвития РФ от 18 декабря 2009 года №534 [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96650/ (дата обращения 15.08.17).

7. Кадырова, Е.Н. Некоторые новации в системе государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета / Е.Н. Кадырова // Экономика и экология территориальных образований. — 2016. — № 2. — С. 50–53.

Bibliography

1. Civil code of the Russian Federation. Part one: [it is accepted State. Duma on October 21, 1994] [Electronic resource] / Legislation of the Russian Federation. Collection of the basic federal laws of the Russian Federation. — Access mode: <http://fzrf.su/kodeks/gk-1/> (date of the address 15.08.17).

2. Town-planning code of the Russian Federation: [it is accepted State. Duma on December 22, 2004] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of the address 15.08.17).

3. Federal law from 7/13/2015 No. 218-FZ O of the state registration of the real estate: federal law: [the electronic resource] / Kosultantplus is accepted by the State Duma on July 3 the 3015th year] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (date of the address 15.08.17).

4. About structure of sections of the project documentation and requirements to their contents: resolution of the Government of the Russian Federation of February 16, 2008 No. 87 [An electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/ (date of the address 15.08.17).

5. About the approval of the Concept of the federal target program "Development of uniform state system of registration of the rights and the cadastral registration of the real estate (2014 - 2019): order of the Government. The Russian Federation from 6/28/2013 No. 1101-r [An electronic resource] / ConsultantPlus. — the access Mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148747/ (date of the address 15.08.17).

6. About the approval of the Concept of creation of uniform federal system in the sphere of the state registration of the rights for the real estate and the state cadastral registration of the real estate: order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of December 18, 2009 No. 534 [An electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96650/ (date of the address 15.08.17).

7. Kadyrova, E.N. Some innovations in the system of the state registration of the rights and the state cadastral registration / E.N. Kadyrova//Economy and ecology of territorial educations. — 2016. — No. 2. — Page 50-53.

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

Алина Сергеевна Калашникова – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Alina Sergeyevna Kalashnikova is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
