

УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Н.Г. Овчинникова, Е.С. Шумкова

Донской государственный технический университет

Статья посвящена изменениям в системе государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предстоящим в январе 2017 года. В статье рассматриваются основные задачи федерального закона, который вносит данные изменения, его преимущества и недостатки, основные положения. Проведен анализ норм, действующих на данный момент в отношении сроков осуществления государственного кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости, по сравнению с нормами, которые регламентирует федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Ключевые слова: государственный кадастровый учёт, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, федеральный закон, система управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, учётно-регистрационный процесс.

Article is devoted to changes in system of the state cadastral registration and registration of the rights for real estate and transactions with him which is coming in January, 2017. In article the main objectives of the federal law which makes these changes, his advantages and shortcomings, basic provisions are considered. The analysis of the norms operating at the moment for terms of implementation of the state cadastral registration and registration of the rights for real estate objects in comparison with norms which are regulated by the federal law from 7/13/2015 No. 218-FZ "About the state registration of real estate" is carried out.

Key words: state cadastral registration, registration of the rights for real estate and transactions with him, federal law, control system of land resources and real estate objects, registration and registration process.

Сегодня для того чтобы оформить право собственности на недвижимое имущество, необходимо сначала обратиться в орган кадастрового учёта, то есть кадастровую палату, для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет. Затем, после внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об объекте недвижимого имущества, следует обратиться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), чтобы зарегистрировать право собственности. Весь этот процесс, как правило, занимает не менее 20 дней.

Учитывая вышеизложенное, можно сказать, что в данный момент мы наблюдаем двойное правовое регулирование учетно-регистрационной сферы недвижимости и сложную процедуру регистрации.

Для того чтобы упростить процедуру регистрации недвижимости и постановки ее на государственный кадастровый учет, уменьшить затраты заявителя, создать единый электронный информационный реестр в сфере недвижимости, объединяющий Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и Государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), 3 сентября 2014 года Министерством экономического развития Российской Федерации был внесен в Государственную думу законопроект «О государственной регистрации недвижимости», который влечёт за собой создание на всей территории Российской Федерации Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Законопроект был рассмотрен Государственной думой Российской Федерации и был принят Федеральным собранием Российской Федерации Федеральным как закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон о регистрации недвижимости), который вступает в силу 1 января 2017 года.

Каковы же основные задачи закона о регистрации недвижимости, преимущества и недостатки?

Основными задачами нового закона являются:

- создание единого электронного информационного ресурса – ЕГРН, объединяющего ЕГРП и ГКН;

- внедрение единой учётно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости;

- экстерриториальность предоставления заявителями документов, то есть возможность подачи их в любой офис независимо от местонахождения объекта недвижимости;

- осуществление учётно-регистрационных процедур, а также внесение большей части сведений в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия между органами власти и органами регистрации прав на недвижимость без участия заявителя;

- повышение ответственности работников учётно-регистрационной системы, в том числе за внесение недостоверных сведений;

- сокращение сроков проведения учётно-регистрационных процедур за счёт их оптимизации;

- установление порядка компенсации за утрату права собственности на жильё, зарегистрированное в ЕГРН.

Что же касается преимуществ, то, прежде всего, закон создает предпосылки для сокращения срока проведения учётно-регистрационных процедур.

Гражданам на принципиально новом уровне можно будет оказывать государственные услуги в сфере регистрации прав и кадастрового учета. За счет внедрения новых технологий снизятся коррупционные риски.

Закон будет способствовать упорядоченному вовлечению в экономический оборот земли, а чем больше надлежащим образом оформленных участков поступает на рынок, тем больше поступлений от земельного налога.

Так как закон нацелен только на усовершенствование системы государственного кадастрового учета и регистрации прав, то все его задачи можно назвать и преимуществами.

Так, ЕГРН будет представлять собой электронный информационный ресурс, который объединит в себе ГКН и ЕГРП. Соответственно вести его будут в электронном виде за исключением реестровых дел, в которых 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 государственной власти, органах местного самоуправления и архивах.

Также, согласно данному закону, осуществлять кадастровый учет и регистрировать права будет только Росреестр и его территориальные органы, что соответствует единому учётно-регистрационному принципу.

Очень удобен для граждан и тот факт, что с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав можно будет обратиться в любой территориальный орган Росреестра или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров независимо от места нахождения объекта недвижимости. Таким образом, будет соблюдаться принцип экстерриториальности.

Законом о регистрации недвижимости также предусмотрено межведомственное информационное взаимодействие органов государственной власти, что позволит упростить учётно-регистрационный процесс. Так, органы государственной власти и

органы местного самоуправления, а также судебные органы, нотариусы обязаны направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы в порядке, предусмотренном статьёй 32 закона о регистрации недвижимости. 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.

Также статьями 66 и 67 данного закона предусмотрены основания ответственности Росреестра и государственного регистратора. Государственный регистратор несёт ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, вверенных ему вышеуказанным федеральным законом, а орган государственной регистрации прав – за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Проводя аналогию с нынешним положением дел, мы видим, что законодатель минимизирует сроки государственного кадастрового учёта и регистрации прав примерно в два раза.

В настоящее время государственный кадастровый учет проводится в течение 10 рабочих дней, согласно п.1 ст. 17 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости». Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – в течение 10 рабочих дней, согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно же новому закону (статья 16), сроки постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав и сделок с недвижимостью составляют: при подаче документов в Росреестр и его территориальные органы срок для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет составит 5 рабочих дней; для государственной регистрации прав – 7 рабочих дней, а в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации составит 10 рабочих дней.

Если документы будут представлены через многофункциональный центр, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Также законом о регистрации недвижимости предусмотрено право компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН. Статья 68 данного закона гласит: «Физическое лицо – собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо – добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение».

О недостатках данного закона, на наш взгляд, можно будет судить только тогда, когда он вступит в силу и созданная на законодательном уровне система управления земельными ресурсами и объектами недвижимости начнёт действовать. Именно тогда и будет очевидно, что может быть осуществлено и воплощено в жизнь, какие трудности при этом возникнут и совершенна ли созданная система.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносит кардинальные изменения в систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости. Полагаем, что благодаря

нововведениям, внедряемым данным законом, учетно-регистрационный процесс станет более совершенным, понятным и менее затратным в плане временных ресурсов как для органа, который будет осуществлять кадастровый учёт и регистрацию прав, так и для граждан (заявителей).

Литература

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
 2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
 3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости».
 4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственной регистрации недвижимости».
 5. Комментарий для «Российской газеты» заместителя министра экономического развития Павла Королева. [Электронный ресурс]: <http://rg.ru/2015/07/17/nedvijimost.html> – Загл. с экрана.
 6. Актуальные изменения в сфере государственного кадастрового учёта недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Шерстюкова О.В. [Электронный ресурс]: <http://pravozashitnik.net/ru/2015/3/13> – Загл. с экрана.
 7. Овчинникова Н.Г., Шумкова Е.С. Ответственность кадастрового инженера в сфере земельно-имущественных отношений//Экономика и экология территориальных образований. –2015. – №3.
 8. Овчинникова Н.Г. Основные социо-эколого-экономические свойства земли и их влияние на регулирование использования земельных ресурсов//Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Социально-экономические науки. –2011.– №4.
 9. Овчинникова Н.Г., Чешев А.С. Эколого-экономические условия формирования и развития землепользований в современных условиях. – Ростов н/Д: СКНЦ ВШ, 2010.
-

Наталья Геннадьевна Овчинникова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Natalya Gennadyevna Ovchinnikova - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина,1
344000, Rostov-on-Don, Gagarina, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: donong160875@yandex.ru

Екатерина Сергеевна Шумкова – магистрантка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ekaterina Sergeyevna Shumkova - is a magistrantka 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, Gagarina, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: katy353332@mail.ru
