



**Право собственности и иные  
вещные права. Изменения с  
2017 года**



# ПЛАН

- 1. 3 изменения, которые осложнят регистрацию прав на недвижимость с 2017 года
- 2. 11 изменений, которые упростят регистрацию прав на недвижимость с 2017 года
- 3. Размер кадастровой стоимости зафиксировали до 2020 года
- 4. Как с 2017 года нужно будет представлять документы для государственной регистрации

3 ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ ОСЛОЖНЯТ  
РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ С 2017 ГОДА

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Он отменит привычный Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).
- Несмотря на то что цель Закона № 218-ФЗ – упростить регистрацию прав, законодатель внес в него несколько положений, которые ее усложняют.

# 1) ИЗМЕНЕНИЕ, КОТОРОЕ УСЛОЖНИТ СБОР (ПОДГОТОВКУ) ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ:

- • придется нотариально удостоверить любую сделку, если отправлять документы в Росреестр по почте,
- **Изменения произойдут, если заявитель будет отправлять по почте:**
  - • заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и
  - • документы, которые к нему прилагаются.

# СЕЙЧАС

- **1. Сейчас** часть 2 статьи 16 Закона № 122-ФЗ требует нотариального удостоверения лишь подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав.
- С 1 января 2017 года в нотариальном порядке также должна быть удостоверена доверенность, которая подтверждает полномочия представителя заявителя (п. 1 ст. 12 Закона № 218-ФЗ).
- **2. Сейчас** нотариально удостоверить нужно только сделку (абз. 5 ч. 2 ст. 16 Закона № 122-ФЗ):
  - • если она сама подлежит регистрации либо
  - • если на ее основании подлежит регистрации право или ограничение (обременение) права на объект недвижимости.
- С 1 января 2017 года при подаче на регистрацию документов по почте любую сделку с объектом недвижимости необходимо нотариально удостоверить (п. 2 ст. 12 Закона № 218-ФЗ).

## 2) ДВА ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ УВЕЛИЧИВАЮТ РИСК НЕ ПРОЙТИ РЕГИСТРАЦИЮ:

- появится условие для отказа в приеме документов,

- увеличится количество оснований для приостановления (дальнейшего отказа) в госрегистрации с 7 до 51.

# СЕЙЧАС. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА

- Сейчас Закон № 122-ФЗ не допускает отказа в приеме документов, которые представлены для государственной регистрации прав (т. е. сейчас нет условия, при котором Росреестр может не принять документы на регистрацию).
- **С 1 января 2017 года** закон будет допускать такой отказ, но только в одном случае – если заявитель:
  - лично обратился для того, чтобы представить документы, но
  - не может доказать свою личность (например, не предъявляет паспорт).
- Такое правило будет введено частями 14 и 15 статьи 18 Закона № 218-ФЗ.

# ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ

- Закон № 218-ФЗ расширяет перечень оснований для приостановления регистрации прав с 7 до 51 пункта (п. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).
- Основания для приостановления регистрации сейчас указаны в специальной статье 19 Закона № 122-ФЗ. Всего их семь.
- **Регистратор приостанавливает регистрацию:**
  - 1) если возникают сомнения:
    - – в наличии оснований для государственной регистрации прав,
    - – в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;
  - **2) если Росреестру по межведомственным запросам не представили документы (сведения, которые в них содержатся);**
  - 3) в двух специальных случаях, когда речь идет о регистрации прав на земельный участок;
  - 4) при наличии ранее поданных документов на регистрацию сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на данный объект, по которым решение о регистрации или об отказе в ней не принято;
  - 5) на основании судебного акта (определения или решения суда).

# ДАЛЕЕ...

- **В 51 пункт новых оснований для приостановления не вошли только два:**
  - возникновение сомнений у регистратора в наличии оснований для государственной регистрации прав (поскольку это оценочное понятие и возможные сомнения детализированы как раз в списке из 51 пункта);
  - отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о координатах характерных точек границ земельного участка.

# ДАЛЕЕ...

- **Основания для отказа в регистрации указаны в части 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ. Их 13. Все они вошли в новый список для приостановления регистрации.**
- Также важно отметить, что из 51 основания приостановки регистрации 14 касаются приостановки регистрации прав на земельные участки (п. 20–21, 24–33, 42–43 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).
- Сейчас специальное основание для приостановления регистрации прав на земельный участок содержит только пункт 2 части 1 статьи 19 Закона № 122-ФЗ. **Росреестр приостанавливает регистрацию прав на участок, если:**
  - в государственном кадастре недвижимости нет сведений о координатах характерных точек его границ или
  - одна из его границ пересекает одну из границ другого участка согласно сведениям государственного кадастра недвижимости.
- **Первое основание** не перенесено в новый Закон № 218-ФЗ, поскольку он предоставляет возможность провести регистрацию одновременно с кадастровым учетом (ч. 3 ст. 14 Закона № 218-ФЗ). То есть тот факт, что земельный участок не прошел кадастровый учет, не означает препятствие в регистрации права.
- **Второе** – отражено в пункте 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

# ДАЛЕЕ...

- **С одной стороны**, увеличение оснований для приостановления до 51 говорит об ужесточении требований, которые законодатель предъявляет:
  - как к самим объектам недвижимости,
  - так и документам, которые представляются на регистрацию прав.
- **С другой стороны**, это можно расценить как упрощение процедуры регистрации прав, поскольку законодатель вообще исключил основания для отказа в регистрации прав без предварительного приостановления регистрации. Росреестр больше не сможет, как сейчас, просто одномоментно отказать в регистрации по названным в законе причинам (ст. 20 Закона № 122-ФЗ). С 2017 года основание для отказа будет одно – неустранение причины приостановления в течение установленного срока (ст. 27 Закона № 218-ФЗ).

# СОВЕТ

- Зарегистрировать права с 2017 года станет сложнее.
- **Особенность нового порядка регистрации прав** – установка дополнительных по сравнению с настоящим порядком препятствий к проведению регистрации. Поэтому лицам, которые желают зарегистрировать права, проще это будет сделать до 1 января 2017 года.

**11 ИЗМЕНЕНИЙ, КОТОРЫЕ УПРОСТЯТ  
РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ С 2017 ГОДА**

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Он полностью отменит привычный Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).
- **Цель Закона № 218-ФЗ** – упростить регистрацию прав и повысить качество оказания государственных услуг по регистрации.

# 1) ДЕВЯТЬ ИЗМЕНЕНИЙ, КОТОРЫЕ УПРОСТЯТ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:

- • появится новое основание регистрации – наступление обстоятельств, которые указаны в федеральном законе;
- • все лица, по инициативе которых проводится регистрация, будут указаны в одной статье;
- • запрашивать учредительные документы в налоговой инспекции будет сам Росреестр;
- • снизятся требования к документам, которые представляют на регистрацию, – достаточно одного подлинника или копии актов госорганов (суда);
- • подать документы на регистрацию можно будет из любой точки мира;
- • подать документы можно будет через выездное подразделение Росреестра;
- • передать документы в Росреестр будет обязан сам госорган, если право возникло из публичных отношений;
- • Росреестр будет обязан уведомлять правообладателя о том, что в отношении его имущества поступило заявление о регистрации права;
- • сократится срок регистрации;

## 2) ДВА ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ УСЛОЖНЯТ ДЛЯ РОСРЕЕСТРА ПРОЦЕДУРУ ОТКАЗА В РЕГИСТРАЦИИ:



- после приема документов Росреестр не сможет отказать в регистрации без предварительного приостановления;

- увеличится срок для устранения причин, которые препятствуют регистрации.

# НОВЕЛЛЫ

- Кроме того, Росреестр будет уведомлять заявителей о ходе регистрации прав на недвижимость по SMS или электронной почте (п. 3 Порядка и способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 марта 2016 г. № 137).
- **Однако не все так хорошо.** Закон № 218-ФЗ содержит ряд положений, которые усложнят регистрацию. Об этом см. отдельную рекомендацию 3 изменения, которые усложнят регистрацию прав на недвижимость с 2017 года.

# ИЗМЕНЕНИЕ 1. ПОЯВИТСЯ НОВОЕ ОСНОВАНИЕ РЕГИСТРАЦИИ – НАСТУПЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, КОТОРЫЕ УКАЗАНЫ В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЗАКОНЕ

- Все основания для регистрации прав, которые указаны сейчас в статье 17 Закона № 122-ФЗ, содержатся и в статье 14 Закона № 218-ФЗ.
- При этом появится новое – наступление обстоятельств, которые указаны в федеральном законе (п. 9 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ). Речь идет о правах на объекты недвижимости, которые возникают в силу закона:
  - вследствие обстоятельств, которые указаны в законе,
  - не со дня государственной регистрации прав.
- **Такие права юридически действительны даже без государственной регистрации в ЕГРН.**
- Росреестр будет проводить их регистрацию в ЕГРН:
  - по заявлениям правообладателей;
  - решению регистратора при поступлении от органов власти и нотариусов сведений, которые подтверждают факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.
- Об этом сказано в части 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

# ПРИМЕР ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА, КОТОРОЕ УКАЗАНО В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЗАКОНЕ

- **Объект инвестиционной деятельности, который строят одновременно:**
  - 1) с привлечением внебюджетных источников финансирования;
  - 2) на участке, который находится в государственной или муниципальной собственности;
  - 3) по договору, который заключен до 1 января 2011 года:
    - с органом государственной власти,
    - органом местного самоуправления,
    - государственным или муниципальным учреждением,
    - унитарным предприятием;
  - 4) с распределением площади объекта между сторонами договора.
- **Такой объект** – это долевая собственность сторон договора с учетом распределения долей как стороны указали в договоре.
- Об этом сказано в части 3 статьи 3 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

## ИЗМЕНЕНИЕ 2. ВСЕ ЛИЦА, ПО ЗАЯВЛЕНИЮ КОТОРЫХ РОСРЕЕСТР ПРОВОДИТ РЕГИСТРАЦИЮ, БУДУТ ПЕРЕЧИСЛЕННЫ ТОЛЬКО В ОДНОЙ СТАТЬЕ

- **В Законе № 218-ФЗ нет принципиально новых правил и норм, которые бы меняли состав лиц с правом подавать заявление на регистрацию прав (кадастровый учет). Отличие состоит в следующем.**
- Все лица, по заявлению которых проводится регистрация, будут перечислены в одной статье Закона № 218-ФЗ – статье 15 «Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав»:
  - в части 1 – лица, по заявлению которых Росреестр одновременно проводит как государственный кадастровый учет, так и регистрацию прав;
  - в части 2 – лица, по заявлению которых Росреестр проводит только государственный кадастровый учет без одновременной регистрации прав;
  - в части 3 – лица, по заявлению которых Росреестр проводит регистрацию прав без одновременного государственного кадастрового учета.

# СЕЙЧАС

- **Сейчас лица, по заявлению которых Росреестр проводит регистрацию, перечислены в разных статьях Закона № 122-ФЗ. Так, например:**
  - в статье 16 говорится о подаче заявления о регистрации прав нотариусом;
  - в статье 22.2 указана возможность подать заявление о регистрации прав на земельные участки, которые образуются при разделе, объединении, перераспределении участков или выделе из них;
  - статья 22.3 содержит норму о заявителе при регистрации прав в отношении искусственно созданного участка.

## ИЗМЕНЕНИЕ 3. РОСРЕЕСТР БУДЕТ САМ ЗАПРАШИВАТЬ УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ В НАЛОГОВОЙ ИНСПЕКЦИИ

- Закон № 218-ФЗ упростит процедуру сбора дополнительных документов на регистрацию прав, которые заявитель обязан представить в Росреестр помимо основных документов в отношении объекта недвижимости и прав на него.
- **Сейчас Росреестр сам запрашивает только выписку из ЕГРЮЛ в отношении заявителя (абз. 9 п. 2 ст. 16 Закона № 122-ФЗ). Кроме того, учредительные документы (или их нотариальные копии) можно не предоставлять в Росреестр только в двух случаях:**
  - 1) если ранее учредительные документы уже были представлены и была проведена регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости,
  - 2) если с момента регистрации права юридического лица налоговая не зарегистрировала изменения в его учредительные документы.
- **Во всех остальных случаях** заявитель должен представлять эти документы в Росреестр самостоятельно.
- Закон № 218-ФЗ обязывает Росреестр самостоятельно запрашивать в налоговом органе учредительные документы заявителя (ч. 9 ст. 18 Закона № 218-ФЗ). При этом не имеет значения, представлял ли их ранее заявитель на регистрацию прав и вносил ли в них изменения.

## ИЗМЕНЕНИЕ 4. СНИЗЯТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ, КОТОРЫЕ ПРЕДСТАВЛЯЮТ НА РЕГИСТРАЦИЮ, - ДОСТАТОЧНО ОДНОГО ПОДЛИННИКА ИЛИ КОПИИ АКТОВ ГОСОРГАНОВ (СУДА)

- Большинство требований к документам, которые представляются на регистрацию в Законе № 218-ФЗ, останутся без изменения.
- Требования Закона № 218-ФЗ в части представления заявления на регистрацию прав и прилагаемых к нему документов соответствуют положениям статьи 16 Закона № 122-ФЗ. Так, в частности, остается прежним порядок предоставления электронных документов и (или) электронных образов документов, которые подписаны квалифицированной электронной подписью.
- Соответствующие правила – пункт 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ и подпункт 1.1 статьи 16 Закона № 122-ФЗ – одинаковы.

# ДАЛЕЕ...

- **Что касается прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов, то это по-прежнему:**
  - документ, который подтверждает полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель) и
  - документы – основания для государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав.
- (Ч. 4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ и ст. 17 Закона № 122-ФЗ.)
- Остается неизменным правило о том, что заявитель вправе, но не обязан представить документ, который подтверждает оплату госпошлины (ч. 7 ст. 18 Закона № 218-ФЗ, ч. 4 ст. 16 Закона № 122-ФЗ).
- **Однако некоторые требования все же будут снижены.**

# ДАЛЕЕ...

- **1. Передавать на регистрацию нужно будет только один подлинник (ч. 3 ст. 21 Закона № 218-ФЗ)**
- **Упрощение касается документов на бумажном носителе, которые:**
  - выражают содержание сделки и
  - служат основанием для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимости.
- **Заявитель будет представлять их на регистрацию:**
  - не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, – если сделка совершена в простой письменной форме;
  - не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, – если сделка совершена в нотариальной форме или право на основании сделки возникло до вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

# СЕЙЧАС...

- **Сейчас на регистрацию необходимо представить (ч. 5 ст. 18 Закона № 122-ФЗ):**
  - два экземпляра-подлинника, один из которых после регистрации прав возвращается правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов, – если сделка совершена в простой письменной форме;
  - два экземпляра, один из которых (подлинник) после регистрации прав возвращается правообладателю – если право на основании сделки возникло до вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

# ДАЛЕЕ...

- **2. Нужно будет представлять копии (а не подлинники) актов госорганов и суда (ч. 5 ст. 21 Закона № 218-ФЗ)**
- Заявитель представляет на регистрацию в одном экземпляре копии:
  - актов органов государственной власти,
  - актов органов местного самоуправления,
  - судебных актов, которые устанавливают права на недвижимое имущество.
- Росреестр их сканирует и после регистрации возвращает заявителю.

## ИЗМЕНЕНИЕ 5. МОЖНО БУДЕТ ПОДАТЬ ДОКУМЕНТЫ НА РЕГИСТРАЦИЮ ИЗ ЛЮБОЙ ТОЧКИ МИРА

- **Можно будет независимо от места нахождения недвижимости:**
  - • отправить документы по почте или
  - • обратиться в Росреестр или МФЦ.
- В части 2 статьи 18 Закона № 218-ФЗ прямо указано: «... документы... на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости...».
- **Это правило распространяется на заявление (и документы, которые к нему прилагаются):**
  - • о государственном кадастровом учете и (или)
  - • регистрации прав.
- Заявитель сможет:
  - • подать документы лично в подразделение Росреестра или в МФЦ согласно перечню, который опубликован на официальном сайте;
  - • отправить документы на бумажном носителе по почте.

# ДАЛЕЕ...

- Формально Закон № 122-ФЗ и сейчас не запрещает подать документы не по месту нахождения недвижимости, но на практике документы принимают только там, где она находится.
- **С 1 октября 2013 года законодатель исключил из Закона № 122-ФЗ положение о регистрации прав только по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа** – часть 4 статьи 2 Закона № 122-ФЗ утратила силу (подп. 1 ст. 1 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 учета объектов недвижимости»).

## ИЗМЕНЕНИЕ 6. ПОЯВИТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДАТЬ ДОКУМЕНТЫ ЧЕРЕЗ ВЫЕЗДНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА

- Важное нововведение – регистрация прав при выездном приеме документов сотрудниками Росреестра. В этом случае заявление и прилагаемые к нему документы заявитель представляет в форме документов на бумажном носителе, лично обратившись к уполномоченному лицу Росреестра (п. 1 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ).
- Перечень подразделений, которые будут заниматься выездным приемом документов, будет публиковаться на официальном сайте Росреестра (абз. 3 подп. 1 п. 2 Порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, утв. приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883).

## **ИЗМЕНЕНИЕ 7. УПРОСТИТСЯ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ, ЕСЛИ ПРАВО ВОЗНИКЛО ИЗ ПУБЛИЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ С ГОСОРГАНАМИ - ОНИ САМИ БУДУТ ОБЯЗАНЫ ПЕРЕДАТЬ ДОКУМЕНТЫ В РОСРЕЕСТР**

- **Упростится порядок регистрации, если право возникает на основании:**
  - акта государственного органа,
  - акта органа местного самоуправления,
  - соглашения или договора с органом государственной власти или органом местного самоуправления.
- **По действующему порядку, если право возникает на основании:**
  - акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, то заявление на регистрацию подает лицо, в отношении которого приняты указанные акты;
  - соглашения или договора с органом государственной власти или органом местного самоуправления, то заявление могут подать как эти органы, так и лицо, которое заключило договор или соглашение.
- Об этом сказано в части 1 статьи 16 Закона № 122-ФЗ.

# ДАЛЕЕ...

- Закон № 218-ФЗ установил принципиально новый порядок регистрации (ч. 2 ст. 19). Госорган (или орган местного самоуправления) обязан сам направить в Росреестр документы на регистрацию в срок не позднее пяти рабочих дней:
  - 1) с даты, когда принят акт, по которому возникает:
    - • право,
    - • ограничение права,
    - • обременение объекта недвижимости,
  - 2) с даты, когда совершена сделка в отношении недвижимости (в т. ч. сделка, которая совершена на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления).

## ИЗМЕНЕНИЕ 8. РОСРЕЕСТР ОБЯЗАН ВСЕГДА УВЕДОМЛЯТЬ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ О ТОМ, ЧТО В ОТНОШЕНИИ ЕГО ИМУЩЕСТВА ПОСТУПИЛО ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

- **С 1 января 2017 года Росреестр будет обязан уведомить правообладателя о том, что в отношении его недвижимости поступило заявление о регистрации права. Сделать он это должен в день поступления заявления при условии, что сведения о недвижимости есть в ЕГРН.**
- Минэкономразвития России уже утвердило для этого Порядок уведомления органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (приказ от 15 марта 2016 г. № 127). Этот документ вступит в силу также с 1 января 2017 года.
- **Сейчас Росреестр обязан уведомить в течение пяти рабочих дней правообладателя недвижимости только при государственной регистрации:**
  - ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления по инициативе указанных органов, либо
  - ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц.
- Об этом сказано в абзаце 2 части 2 статьи 13 Закона № 122-ФЗ.

# ИЗМЕНЕНИЕ 9. СОКРАТИТСЯ СРОК РЕГИСТРАЦИИ

- **Важные изменения предусмотрены в части сроков государственной регистрации прав.**
- Сейчас по общему правилу регистрация прав проводится в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов (ч. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ).
- **Исключение – государственная регистрация:**
  - ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений (проводится не позднее 15 рабочих дней);
  - ипотеки жилых помещений (проводится не позднее пяти рабочих дней);
  - на основании нотариально удостоверенных документов (проводится не позднее трех рабочих дней);
  - на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав (проводится не позднее одного рабочего дня).

## ДАЛЕЕ...

- С 1 января 2017 года будет принципиально новый подход к регулированию сроков регистрационных действий (ст. 16 Закона № 218-ФЗ).
- Срок регистрации зависит от того, куда обращается заявитель:
  - непосредственно в Росреестр или
  - в МФЦ.

Вид услуги	Сейчас	С 1 января 2017 года	
		Росреестр	МФЦ
Регистрация права	10 рабочих дней ( <a href="#">абз. 1 п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ</a> )	7 рабочих дней ( <a href="#">п. 1 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )	9 рабочих дней ( <a href="#">п. 2 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )
Постановка на кадастровый учет	10 рабочих дней ( <a href="#">ч. 1 ст. 17 Закона № 221-ФЗ</a> )	5 рабочих дней ( <a href="#">п. 3 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )	7 рабочих дней ( <a href="#">п. 4 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )
Одновременная постановка на кадастровый учет и регистрация права	Не предусмотрена	10 рабочих дней ( <a href="#">п. 5 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )	12 рабочих дней ( <a href="#">п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )
Внесение записи в реестр недвижимости на основании решения суда	10 рабочих дней ( <a href="#">п. 6 Методических рекомендаций о порядке регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утв. приказом Росрегистрации от 7 июня 2007 г. № 112</a> )	5 рабочих дней ( <a href="#">п. 7 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )	Не предусмотрено
Регистрация:  1) нотариально удостоверенной сделки;  2) свидетельства: – о праве на наследство,  – о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	– 3 рабочих дня ( <a href="#">абз. 3 п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ</a> );  – 1 рабочий день, если нотариус отправит документы в Росреестр в электронном виде ( <a href="#">абз. 6 п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ</a> )	– 3 рабочих дня ( <a href="#">п. 9 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> );  – 1 рабочий день, если нотариус отправит документы в Росреестр в электронном виде ( <a href="#">п. 9 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )	5 рабочих дней ( <a href="#">п. 10 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ</a> )

## ИЗМЕНЕНИЕ 10. ПОСЛЕ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ РОСРЕЕСТР НЕ СМОЖЕТ ОТКАЗАТЬ В РЕГИСТРАЦИИ БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ

- Закон № 122-ФЗ выделяет основания как для приостановления регистрационных действий, так и для отказа в их проведении (ст. 19 и 20 Закона № 122-ФЗ соответственно). Закон № 218-ФЗ содержит исключительно перечень оснований для приостановления регистрации прав (ст. 26 Закона № 218-ФЗ).
- **Что же касается вопроса отказа в регистрации прав, то он с 1 января 2017 года будет урегулирован очень просто:** «В... регистрации прав отказывается... если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению... регистрации прав» (ст. 27 Закона № 218-ФЗ). При этом Закон № 218-ФЗ увеличивает количество препятствий в регистрации прав, неустранение которых влечет отказ Росреестра, с 13 до 51.

## ИЗМЕНЕНИЕ 11. УВЕЛИЧИТСЯ СРОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ ПРИЧИН, КОТОРЫЕ ПРЕПЯТСТВУЮТ РЕГИСТРАЦИИ

- У заявителя появится больше времени для устранения причин приостановки регистрации.
- **Сейчас Закон № 122-ФЗ допускает возможность приостановления регистрации прав:**
  - на срок не более 1 месяца по инициативе Росреестра и
  - на срок до 3 месяцев на основании поступившего в Росреестр заявления в письменной форме правообладателя, стороны или сторон сделки либо уполномоченного им или ими на то лица.
- Об этом сказано в частях 2 и 3 статьи 19 Закона № 122-ФЗ.
- С 1 января 2017 года эти сроки составят 3 и 6 месяцев соответственно (ч. 2 ст. 26, ч. 1 ст. 30 Закона № 218-ФЗ).

**РАЗМЕР КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ ЗАФИКСИРОВАЛИ  
ДО 2020 ГОДА**

# ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

- Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 360-ФЗ) внес изменения в порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Теперь будет использоваться кадастровая стоимость, которая действовала по состоянию на 1 января 2014 года.
- **Если после этой даты ее размер снижался**, то будет применяться кадастровая оценка, которая определена после 1 января 2014 года, то есть пониженная (п. 1 ст. 19 Закона № 360-ФЗ).
- **Если объект недвижимости оценивали уже после 1 января 2014 года**, то его кадастровую стоимость пересчитают с использованием сведений по состоянию на эту дату (п. 2 ст. 19 Закона № 360-ФЗ).
- **Такой порядок установлен временно – с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года.** На этот период все иные кадастровые оценки отменяются. На несколько лет все кадастровые оценки зафиксированы на уровне 2014 года. А если после 2014 года они снижались – то и на более низком.
- **Кадастровая стоимость применяется** для расчетов арендной платы, налогов и цены недвижимости. А значит, все эти показатели до 2020 года не повысятся.

**КАК С 2017 ГОДА НУЖНО БУДЕТ  
ПРЕДСТАВЛЯТЬ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**

# ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

- С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).
- Сейчас порядок регистрации прав установлен в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).
- Закон № 218-ФЗ, как и действующий закон, позволяет подать документы на бумажном носителе и в электронном виде (новые формы утвердило Минэкономразвития России в приказе от 8 декабря 2015 г. № 920). Некоторые коррективы будут внесены лишь в способы подачи.

# КАК НУЖНО БУДЕТ ПРЕДСТАВЛЯТЬ ДОКУМЕНТЫ

- **Заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы, как и сейчас, можно будет представить в Росреестр (ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ):**
  - в форме документов на бумажном носителе;
  - в форме электронных документов и (или) электронных образов документов.
- Росреестр должен уведомить заявителя о приеме документов на регистрацию с указанием их перечня, даты и времени их представления с точностью до минуты:

# ДАЛЕЕ...

- 1) при личном обращении в Росреестр и к уполномоченному лицу при выездном приеме – в виде расписки непосредственно при приеме заявления;
- 2) при личном обращении в многофункциональный центр, а также при отправлении по почте или в электронной форме – в течение рабочего дня, следующего за днем приема документов. Минэкономразвития России уже утвердило Порядок и способы уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов (приказ от 15 марта 2016 г. № 127). **Этот документ вступит в силу также с 1 января 2017 года.**
- Об этом сказано в части 17 статьи 18 Закона № 218-ФЗ.

# ДОКУМЕНТЫ НА БУМАЖНОМ НОСИТЕЛЕ

- **Документы в такой форме можно будет представить:**
  - лично обратившись в орган регистрации прав;
  - уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме;
  - через многофункциональный центр;
  - почтовым отправлением.
- Действующий порядок не предусматривает выездного приема документов сотрудниками Росреестра.
- **Остальные способы представления документов есть и сейчас.**

# ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И (ИЛИ) ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗЫ ДОКУМЕНТОВ

- Их необходимо подписать усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – ЭЦП):
  - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе Интернета;
  - посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций);
  - посредством официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации.
- **Закон № 122-ФЗ и сейчас допускает возможность обращения с заявлением о регистрации прав в электронной форме (ч. 4 ст. 16 Закона № 122-ФЗ). Поэтому в этой части изменений не будет.**

# В КАКОЙ ФОРМЕ РОСРЕЕСТР БУДЕТ ВЕСТИ ЕГРН

- **Сейчас Росреестр ведет ЕГРП на бумажных и (или) электронных носителях.**
- Но если есть несоответствия между записями на бумажных и электронных носителях, то приоритет имеют записи на бумажных (ч. 8 ст. 12 Закона № 122-ФЗ).
- Закон № 218-ФЗ делает явный акцент в сторону документов в электронной форме и их электронных образов.
- **Минэкономразвития России утвердило:**
  - Порядок представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов (приказ от 26 ноября 2015 г. № 883);
  - Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (приказ от 16 декабря 2015 г. № 943).
- Оба документа вступают в силу также с 1 января 2017 года.

# ДАЛЕЕ...

- Несмотря на то что Росреестр будет вести основные реестры в электронной форме, его отделения по-прежнему будут продолжать свою работу и с бумажными носителями. Росреестр сам будет переводить документы в электронную форму (ч. 3 ст. 11 Закона № 218-ФЗ). **Эти электронные документы и электронные образы документа:**
  - подписывает должностное лицо Росреестра с использованием ЭЦП и
  - имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе, которые представил заявитель.
- **Кроме того, Росреестр должен будет вести реестровые дела на бумажном носителе при одновременном соблюдении двух условий (ч. 4 ст. 11 Закона № 218-ФЗ):**
  - заявитель оформил и представил в Росреестр документы на регистрацию в простой письменной форме на бумажном носителе;
  - оригиналов таких документов нет в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных органах.