

НОВЕЛЛЫ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ,
ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА,
КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЦЕНТР РАЗВИТИЯ
КОНТИНЕНТАЛЬНОГО ПРАВА



ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

- 1. Было изменено наименование проекта закона (!)
- 2. Регулируемые отношения :
 - государственная регистрация:
 - прав,
 - сделок (с. 130, 131, 132, 164 ГК РФ);
 - обременений недвижимости,
 - ограничений прав на недвижимое имущество

Обременения и ограничения, возникающие на основании договора, акта органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, подлежат регистрации только в предусмотренных законом случаях.

- государственный кадастровый учет недвижимого имущества,
- ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН),
- предоставление сведений из ЕГРН.

**Одобен на заседании Правительства РФ 28 августа 2014 г. (п. 2
Протокола)**

ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

- ❑ отказ от понятия регистрационный округ
- ❑ уточнено понятие государственной регистрации прав
- ❑ проект закона НЕ регулирует отношения по учету и регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, участки недр.

ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

объект недвижимости

- ЗУ, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, предприятия как имущественные комплексы
- иные объекты недвижимого имущества, прочно связанные с землей – в случаях, установленных законом

(перечень не закрыт (!))

ПРЕДМЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

- ❑ ЕГРН описан как единый реестр, т.е. свод систематизированных сведений:
 - ❑ об учтенном недвижимом имуществе,
 - ❑ о зарегистрированных правах на него,
 - ❑ основаниях их возникновения,
 - ❑ о правообладателях,
 - ❑ иные сведения, установленные ФЗ.
- ❑ ЕГРН – часть единой федеральной информационной системы

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

- Идентификаторы ЕГРН, _____ присваивается органом регистрации прав, обязательны для использования в государственных информационных ресурсах и при межведомственном информационном взаимодействии
- кадастровый номер
- номер регистрации права (ограничения права), обременения недвижимого имущества
- реестровый номер границы:
 - границы зон с особыми условиями использования территорий,
 - территориальные зоны,
 - особо-охраняемые природные территории,
 - особые экономические зоны,
 - Государственная граница РФ,
 - границы между субъектами РФ,
 - границы муниципальных образований,
 - границах населенных пунктов.

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

□ Состав ЕГРН:

- реестр объектов недвижимого имущества (кадастр недвижимости);
- реестр прав на недвижимость (реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество);
- реестр границ - реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо-охраняемых природных территорий, особых экономических зон, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов;
- реестровые дела;
- кадастровые карты.
- реестры ЕГРН и кадастровые карты ведутся в электронной форме.
- реестровые дела хранятся в электронной и (или) бумажной форме

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

- характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи;
- характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений, перепланировки помещений
- Основные сведения: например, вид объекта недвижимости, кадастровый номер, описание местоположения и т.п. Всего 24 позиции.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

- изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений);
- вносятся в уведомительном порядке (например, сведения о назначении единого недвижимого комплекса, предприятия, о фактическом использовании земельного участка, здания, помещения).
- Дополнительные сведения: категории земель, кадастровая стоимость, вид разрешенного использования и т.п. Всего 16 позиций.

РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ)

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

- Реестр прав включает в себя сведения:
- о правах,
- ограничениях прав на объект недвижимости;
- обременениях недвижимости;
- сделках с объектами недвижимости,
- дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение права, обременение недвижимости и ограничение права на объект недвижимости (например, о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора).

ФОРМИРОВАНИЕ ЕГРН

Реестровые дела

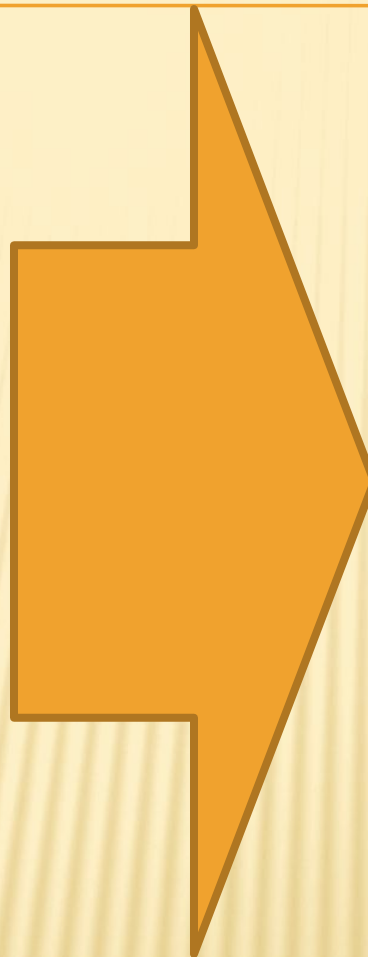
- Совокупность документов, на основании которых формируются записи ЕГРН.
- Реестровые дела ведутся в электронной форме (общее правило). Представленные в бумажной форме документы сканируются органом регистрации прав, удостоверяются ЭП и возвращаются заявителю
- Ведение реестрового дела в бумажной форме как исключение из общего правила: если заявления и необходимые для учетно-регистрационного действия документы оформлены и представлены заявителем в ППФ на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ

- 1- Кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно (например, образование объекта недвижимости, прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН);
- 2- Регистрация прав без одновременного кадастрового учета осуществляется при наличии в ЕГРН сведений об объекте, права на который регистрируются (например, регистрация перехода права, ограничения прав, обременения недвижимости, погашение записи об ограничении и обременении)
- 3- Кадастровый учет без одновременной регистрации прав (например, создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти или органом местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, изменение основных характеристик объекта недвижимости)

ОСНОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

1. Здание или сооружение
2. Объект незавершенного строительства
3. Здание или сооружение, для которых НЕ требуется разрешение на строительство
4. Объект незавершенного строительства



1. Разрешение на ввод в эксплуатацию
2. Разрешение на строительство
3. Технический план
4. Технический план

**СИСТЕМАТИЗИРОВАННЫ ЛИЦА, ПО
ЗАЯВЛЕНИЮ КОТОРЫХ
ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ УЧЕТНО-
РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ**

- одновременная государственная регистрация и кадастровый учет
- кадастровый учет без одновременной регистрации прав
- регистрация прав без кадастрового учета

**ВВЕДЕНА ОБЯЗАННОСТЬ
ОРГАНОВ
ГОС. ВЛАСТИ ИЛИ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ,
ПРЕДСТАВЛЯТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ И
(ИЛИ) ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ
РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА**

- решение о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- заявление и документы по сделке, если сторона сделки орган гос. власти и местного самоуправления;

*за не предоставление -
ответственность*

ВОЗВРАТ ДОКУМЕНТОВ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ

- ❑ не соблюден формат представления электронных документов и электронных образов документов (формат утв. МЭР)
- ❑ заявление и документы (бумажная форма) имеют порок формы: подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и т. п.;
- ❑ нет информации об осуществлении оплаты (госрегистрация – 5 дней);
- ❑ в ЕГРН содержится отметка, ограничивающая оборот
- ❑ заявление о кадастровом учете и (или) регистрации прав не подписаны заявителем

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ

- Основания приостановления – 44 позиции
- Общий срок приостановления - до устранения обстоятельств приостановления,
- Предельный срок - 3 месяца

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И (ИЛИ) КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА В ЗАЯВИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

- кадастровый учет и (или) регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на 6 месяцев на основании заявления правообладателей

ОТКАЗ

- в осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) регистрации прав.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФЗ «О КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

- Регулируемые отношения – осуществление кадастровой деятельности
- Требование к лицам, имеющим право на осуществление кадастровой деятельности:
 - наличие действующего квалификационного аттестата кадастрового инженера или успешная сдача квалификационного экзамена;
 - член СРО в сфере кадастровой деятельности (членство обязательное – п. 30.4. раздел 5 ДК АСИ);
 - наличие **действующего** договора имущественного страхования профессиональной ответственности (5 млн. руб.)
- Кадастровая ошибка – это ошибка при осуществлении кадастровой деятельности в документах кадастровых работ, выявленная органом регистрации прав и (или) лицом, подготовившим такие документы.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ФЗ «О КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

- Предлагается «отделить» акт согласования границ от межевого плана и формировать его в форме бумажного документа с обязательным хранением оригинала акта у лица, осуществляющего кадастровую деятельность
- Целесообразно регламентировать иной порядок информирования заинтересованных сторон при согласовании границ земельных участков – через Единый информационный ресурс, например, портал Росреестра или сайт Нац. палаты
- Вводится понятие приостановки действия квалификационного аттестата кадастрового инженера, основания приостановления – в законе
- Предлагается установить порядок внесудебного обжалования приостановления кадастрового учета через апелляционную процедуру и независимую экспертизу (или экспертизу СРО).

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО АТТЕСТАТА

- По заявлению кадастрового инженера, по решению СРО;
- Решение принимается квалификационной комиссией СРО, членом которой является такой кадастровый инженер
- Основания:
 - поступление кадастрового инженера на военную, государственную или муниципальную службу, избрание в законодательные органы власти;
 - принятие на работу в исполнительные органы саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности и (или) Национальную палату;
 - неоднократное (более трех раз в течение календарного года) применение СРО в отношении кадастрового инженера установленных дисциплинарным кодексом мер дисциплинарного воздействия;
 - нахождение в отпуске по беременности и родам или в отпуске по уходу за ребенком;
 - наличие длительного (более одного месяца) периода временной нетрудоспособности;
 - по иным основаниям, установленным федеральным законом.

- ❑ создается при территориальном управлении органа регистрации прав
- ❑ создается для пересмотра решения органа по регистрации о приостановлении кадастрового учета
- ❑ заявители: заказчики кадастровых работ (их представители), представившие документы в орган регистрации и кадастровые инженеры
- ❑ срок подачи заявления об оспаривании - месяц со дня получения такого решения
- ❑ решение апелляционной комиссии может быть оспорено в судебном порядке



АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ

- С правом голоса: по 4 представителя от Росреестра и СРО (Национальной палаты)
- Председатель комиссии - руководитель территориального управления Росреестра
- Без права голоса: один представитель от СРО, где подготовлено заключение и кадастровый инженер.
- Кворум - не менее пятидесяти процентов от общего числа членов комиссии
- Решения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов
- При равенстве голосов – голос Председателя решающий
- Регламент работы апелляционной комиссии утверждается МЭР

**состав и регламент
работы**

□ Основания для отклонения заявления о пересмотре решения:

- на дату подачи заявления кадастровый инженер исключен из членов СРО в сфере кадастровой деятельности;
- на дату подачи заявления квалификационный аттестат кадастрового инженера аннулирован либо приостановлен;
- СРО либо орган регистрации прав обратились с требованием об аннулировании квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- решение о приостановлении в проведении кадастрового учета обжалуется заявителем в судебном порядке.

- ❑ отказать заявителю по «техническим» основаниям (форма, сроки подачи заявления)
- ❑ удовлетворить заявление без экспертизы и отменить решение о приостановлении
- ❑ с экспертизой:
 - ❑ об оставлении решения органа регистрации прав без изменения, а заявление – без удовлетворения;
 - ❑ об отмене решения органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета, аннулирование соответствующих отметок (записей) в ЕГРН и совершение учетных действий

решения