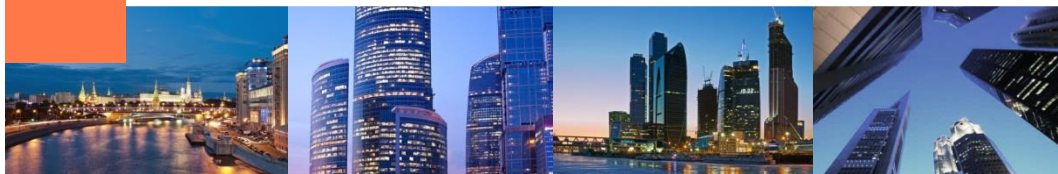


ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЙ ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

03 АВГУСТА 2015



LECAP

03 АВГУСТА 2015

ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. № 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» СОЗДАЕТСЯ ЕДИНАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. № 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Обзор подготовлен
юристами практик партнеров
Михаила Малиновского
(mihael.malinovskiy@lecap.ru)
и **Елизаветы Турбиной**
(elizaveta.turbina@lecap.ru)

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» («Федеральный закон № 218-ФЗ»)

1. Создание единого реестра

- Федеральным законом № 218-ФЗ предусмотрено объединение с 1 января 2017 г. *Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)*, содержащего информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях с *государственным кадастром недвижимости (ГКН)* (систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе) в *Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)*.
- В связи с этим упрощается процедура: кадастровый учёт и государственная регистрация прав может осуществляться на основании одного заявления (ч. 1 ст. 14), а также исчезает необходимость дублировать в кадастре и реестре прав (уже как частях ЕГРН) некоторые сведения.
- ЕГРН будет включать несколько частей: реестр прав на недвижимое имущество; кадастр недвижимости; реестры границ зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, а также территорий опережающего социально-экономического развития и прочих; кадастровые карты; реестровые дела; книги учета документов. Все они будут вестись в электронной форме органами Росреестра (за исключением реестровых дел, которые могут вестись на бумажном носителе).

2. Внесение сведений в реестр

- Предусматривается два варианта обращения: в органы Росреестра либо в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг. При этом допускаются обращения по месту пребывания лица независимо от места нахождения объекта недвижимости (ч. 2 ст. 18).
- Изменены сроки осуществления кадастрового учёта и (или) регистрации прав (ст. 16). Например, срок для государственной регистрации прав при подаче документов в орган Росреестра установлен в 7 рабочих дней в отличие от нынешнего срока в 10 дней.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. № 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

- По сравнению с действующим порядком Федеральным законом № 218-ФЗ расширен перечень обязательных сведений об объекте недвижимости, которые необходимо внести в кадастр (ч. 4 ст. 8), а также предоставлена возможность внести дополнительные сведения (например, внесение сведений о лице, за которым зарегистрировано вещное право на объект недвижимости, или лице, в пользу которого установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, без инициативы правообладателей или правоприобретателей в порядке межведомственного информационного взаимодействия органов опеки, органов ЗАГС, нотариусов и некоторых других (ст. 32)).

3. Ответственность лиц и уполномоченных органов

- Определяется широкий перечень оснований ответственности органа регистрации прав (ч. 1 ст. 66). Например, утрата или искажение сведений, содержащихся в ЕГРН; незаконный отказ в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации, установленный решением суда; необоснованный отказ в предоставлении сведений из ЕГРН. Убытки при этом возмещаются в полном объеме за счёт казны Российской Федерации (ч. 2 ст. 66, термин «казна» употреблен в соответствии с первоисточником).

В то же время орган регистрации имеет право регрессного требования при компенсации Российской Федерацией ущерба, причиненного гражданину или юридическому лицу *правомерными действиями* органа регистрации, к кадастровому инженеру, который предоставил недостоверные сведения, или к органу государственной власти и местного самоуправления, который выдал документ, впоследствии признанный судом недействительным, или же к физическому или юридическому лицу, незаконные действия которых привели к возникновению убытков (ч. 4 ст. 66, вступает в силу с 1 января 2020 года).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. № 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

- С 1 января 2020 г. вступят в силу положения ст. 68, касающиеся выплаты разовой компенсации за счет казны Российской Федерации (i) собственнику жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также (ii) добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение. Такая компенсация производится в сумме, установленной решением суда о возмещении указанным выше лицам третьими лицами вреда, причинённого в результате утраты указанного выше имущества, если в соответствии с этим решением суда взыскание по исполнительному документу прекращено по причине смерти должника-гражданина (если нет правопреемства) либо в случае внесения записи об исключении юридического лица (должника) из ЕГРЮЛ. Максимальный размер компенсации – один миллион рублей.

Федеральный закон № 218-ФЗ вступает в силу с 1 января 2017 года. Исключение составляют описанные выше положения о праве регрессного требования органа регистрации (часть 4 статьи 66) и о единовременной компенсации за утрату зарегистрированного права (статья 68), которые вступают в силу с 1 января 2020 года.

К правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу, Федеральный закон № 218-ФЗ применяется по отношению к тем правам и обязательствам, которые возникнут после дня его вступления в силу.