

Новое в законодательстве. Актуальные вопросы. Федеральный закон от 13.07.2015г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Шут Анна Дмитриевна
специалист отдела технической
поддержки пользователей



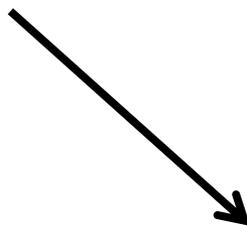
Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

с изменениями и дополнениями (внесенными Федеральным законом от 03.07.2016г. N 361-ФЗ), вступившими в силу с 01.01.2017г.

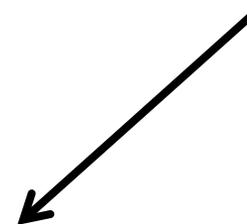




Единый государственный реестр прав на
недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)



Государственный кадастр
недвижимости (ГКН)



**Единый государственный реестр недвижимости
(ЕГРН)**

Сведения о едином недвижимом комплексе в ЕГРН



Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в т.ч. линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.)

Одновременно ГКУ и ГРП прав осуществляются по заявлению:

- собственника ОН
- лица, которому выдано разрешение на создание искусственного ЗУ, либо иной документ, предусмотренный ФЗ от 19.07.2011г. N 246-ФЗ
- собственника исходного ОН, из которого образованы новые ОН
- собственника ОН и/или лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения ОН
- кадастрового инженера, при наличии нотариальной доверенности



ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в связи с:

- созданием ОН, за исключением случаев, если ГКУ осуществляется на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном ст. 19 Закона N 218-ФЗ
- образованием ОН, за исключением случаев, предусмотренных п.8-10 ч.5 ФЗ от 03.07.2016 N 361-ФЗ
- прекращением существования ОН, права на который зарегистрированы в ЕГРН
- образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, подлежащие госрегистрации, за исключением случая, предусмотренного п.11 ч.5 ФЗ от 03.07.2016 N 361-ФЗ



ГКУ без одновременной ГРП осуществляется по заявлению:

- собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при ГКУ в связи с прекращением существования таких ОН, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН
- собственника ОН или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение ОН - при ГКУ в связи с образованием или прекращением существования части ОН, если в соответствии с ФЗ такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их ГРП в ЕГРН
- собственника ОН - при ГКУ в связи с изменением основных характеристик ОН
- кадастрового инженера, при наличии нотариальной доверенности





ГКУ без одновременной ГРП осуществляется исключительно в случаях:

1. в связи с созданием ОН на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией
2. в связи с прекращением существования ОН, права на который не зарегистрированы в ЕГРН
3. в связи с образованием, прекращением существования части ОН, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, если в соответствии с ФЗ такие ограничения и обременения не подлежат госрегистрации в ЕГРН

ГКУ без одновременной ГРП осуществляется исключительно в случаях:

4. в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН



5. в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением ГКУ расположенных в таком доме квартир

6. в связи с изменением основных характеристик ОН

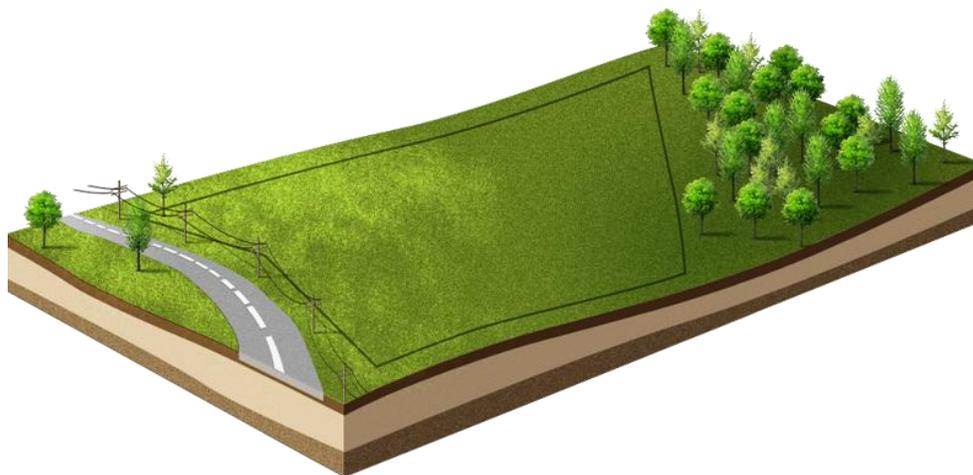


ГКУ без одновременной ГРП осуществляется исключительно в случаях:

7. в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ ЗУ, занятых площадями для общественных мест (например, для улиц, дорог и детских площадок) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также ЗУ, занятым зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства
8. в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии ЗУ и (или) расположенного на нем ОН для государственных или муниципальных нужд
9. в отношении ЗУ, образуемых из земель или ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с ч.14 ст.41 ФЗ от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ

ГКУ без одновременной ГРП осуществляется исключительно в случаях:

10. в отношении ЗУ или ЗУ, образуемых путем перераспределения земель или ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения ЗУ или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении ЗУ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п.10 ФЗ от 03.07.2016 N 361-ФЗ)



11. в отношении части ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута (п.11 ФЗ от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

Место подачи заявления и документов не зависит
от места нахождения ОН





Единственный случай отказа в приеме документов о кадастровом учете и регистрации прав – **не установлена личность заявителя, обратившегося с заявлением**



Сроки государственного кадастрового учета и госрегистрации прав:

5-7 рабочих дней – кадастровый учет

7-9 рабочих дней – регистрация прав

10-12 рабочих дней – одновременно кадастровый учет и регистрация прав

Приостановление ГКУ и ГРП

Основания и сроки приостановления осуществления ГКУ и/или ГРП по решению государственного регистратора прав устанавливает Статья 26 N 218-ФЗ

Наиболее частые в 2017 г приостановления связаны с нарушением:

- если с заявлением о ГКУ и (или) ГРП обратилось ненадлежащее лицо (ч. 2 п.1)
- если представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами (ч.8 п.1)



ОТКАЗАТЬ!



Выписка из ЕГРН вместо свидетельства

Государственный кадастровый учет, госрегистрация возникновения и перехода права подтверждаются **выпиской из ЕГРН**

Госрегистрация договора или иной сделки подтверждаются **регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки**

Условия выплаты компенсации за утрату права на жилое помещение



Статья 68 Закона N 218-ФЗ содержит положения об условиях компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН.

Положение вступает в силу с 1 января 2020 г.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!