



## ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

*Вниманию руководителей компаний – участников рынка недвижимости*

**Компания «Пепеляев Групп» сообщает, что к 2017 году в России должна быть создана единая система учета недвижимости**

В настоящее время сохраняется двойное регулирование сфер государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимости двумя самостоятельными федеральными законами. Сведения об описании объектов недвижимости и правах на них содержатся в двух различных информационных ресурсах: Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН») и Государственном кадастре недвижимости (далее – «ГКН»).

Такое регулирование зачастую приводит на практике к различиям сведений, содержащихся в указанных информационных ресурсах, что затрудняет реализацию прав правообладателей.

13 июля Президентом РФ подписан Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон»). Изменения вступают в силу с 1 января 2017 года, за исключением некоторых положений, которые вступают с 1 января 2020 года.

Рассмотрим наиболее существенные положения нового Закона.

Целью Закона является создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также Единого государственного реестра недвижимости (далее – «ЕГРН»).

Закон вводит единую учетно-регистрационную процедуру в отношении объектов недвижимости, поэтому исчезнет необходимость отдельной подачи заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимого имущества с целью последующей государственной регистрации права на такой объект, что упростит оформление прав на недвижимое имущество, а также сократит этапы учетно-регистрационных процедур, а значит, максимально сократит сроки оформления прав на недвижимое имущество.

Так, предусмотрено сокращение сроков государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С 2017 года вводится дифференцированный срок от 3 до 12 дней (сейчас - 18 дней). Обращаем внимание, что при подаче документов через многофункциональный центр срок учетно-регистрационных процедур увеличивается по сравнению с подачей документов в орган регистрации.

Стоит также отметить, что учетно-регистрационные услуги переводятся в электронный вид. Кроме того, закрепляется принцип экстерриториальности (независимо от нахождения объектов недвижимого имущества) представления заявителями документов.

Еще одной новеллой является отсутствие необходимости правообладателя или приобретателя подавать заявление о государственной регистрации прав, возникающих в силу закона. Такие сведения будут направляться в рамках межведомственного взаимодействия в Росреестр органами государственной власти и местного самоуправления, а также нотариусами в порядке информационного взаимодействия.

Вышеперечисленные субъекты будут обязаны направлять для внесения в ЕГРН сведения о результатах кадастровой оценки недвижимости, разрешенном использовании недвижимости, включении объектов недвижимости в реестр объектов культурного наследия, категории земель и т.д. Установлены особенности регистрации прав через нотариусов, в том числе регистрации прав на основании нотариально оформленных документов в течение одного рабочего дня.

Предполагается, что новый порядок внесения сведений в ЕГРН должен повысить достоверность и качество сведений об объектах недвижимого имущества, содержащихся в нем, и снизить материальные и временные издержки заявителей.

Кроме того, Закон разделяет ответственность органа регистрации прав (статья 66) и государственного регистратора прав (статья 67). Предусмотрена компенсация за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН, по независящим от собственника недвижимого имущества причинам (например, из-за ошибки регистрирующего органа). При этом установлено ограничение размера такой компенсации: однократная компенсация не может превышать 1 млн руб.

### О чем подумать, что сделать

Новый закон призван полностью изменить существующую систему государственной регистрации и учета недвижимого имущества.

Нами были рассмотрены наиболее существенные положения нового Закона, в дальнейшем мы продолжим знакомить вас с предстоящими изменениями более подробно.

### Помощь консультанта

Специалисты юридической компании «Пепеляев Групп» оказывают всестороннюю помощь и правовую поддержку по любым вопросам, связанным с действующим порядком государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, а также кадастровым учетом объектов недвижимого имущества, и готовы разъяснить любые вопросы, вызванные новым регулированием.

### Контактная информация



**Алексей Коневский**

Партнер, Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства  
«Пепеляев Групп»  
Тел.: +7 (495) 967-00-07  
[A.Konevsky@pgplaw.ru](mailto:A.Konevsky@pgplaw.ru)



**Егор Лысенко**

Руководитель сибирского отделения в г. Красноярске  
«Пепеляев Групп»  
Тел.: +7 (391) 277-73-00  
[E.Lysenko@pgplaw.ru](mailto:E.Lysenko@pgplaw.ru)



**Сергей Спасёнов**

Партнер, Руководитель Санкт-Петербургской практики  
«Пепеляев Групп»  
Тел: +7 (812) 640 60 10  
[S.Spasennov@pgplaw.ru](mailto:S.Spasennov@pgplaw.ru)