

Пояснительная записка
к проекту федерального закона № 54480-6 "О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав
и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"

Предлагаемые проектом федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" (далее — законопроект) изменения направлены на уточнение правовых норм, определяющих порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, ведения государственного кадастра недвижимости, предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Единый государственный реестр прав), выполнения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости.

Законопроект вносит в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (далее — Закон о регистрации) изменения, позволяющие осуществлять ведение Единого государственного реестра прав в электронном виде, что позволит федеральному органу в области государственной регистрации (далее — так же орган, осуществляющий государственную регистрацию) существенно сократить соответствующие затраты.

Новеллой является законодательное закрепление возможности предоставления заявления о государственной регистрации и иных документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию, в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования. Указанная возможность должна послужить альтернативой для самого распространенного способа предоставления документов — лично заявителем. Это позволит существенно уменьшить число заявителей обращающихся лично в орган, осуществляющий государственную регистрацию, сократить время приема документов, избежать очередей и искусственного ограничения количества принимаемых заявлений.

Законопроектом так же предусмотрены изменения в части исключения предоставления заявителями документа, подтверждающего уплату государственной пошлины, в случае наличия информации об уплате государственной пошлины, содержащейся в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ведение такой системы предусмотрено Налоговым кодексом Российской Федерации в редакции Федерального закона от 3 декабря 2011 г. № 383-ФЗ, вступающей в силу с 1 января 2013 г.).

В целях исключения дублирования информации в Едином государственном реестре прав и в государственном кадастре недвижимости законопроект вводит нормы, предусматривающие внесение в подраздел I Единого государственного реестра прав только сведений о кадастровом номере объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости, что должно снизить нагрузку на сотрудников органа, осуществляющего государственную регистрацию. Однако в целях предоставления сведений из Единого государственного реестра прав устанавливается, что сведения государственного кадастра недвижимости являются сведениями указанного реестра.

Также законопроектом иницируется более четкое закрепление на законодательном уровне порядка и сроков принятия должностными лицами органа, осуществляющего государственную регистрацию, решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации с последующим уведомлением об этом участников отношений, возникающих при государственной регистрации. Указанная норма положительно скажется на ситуации, связанной с соблюдением органом, осуществляющим государственную регистрацию, сроков принятия

соответствующих решений.

В действующей редакции Закона о регистрации законодательно не закреплен срок уведомления заявителей о принятом решении, а также отсутствует возможность направления сообщений о возможности получения оригинала уведомления о приостановлении или отказе в государственной регистрации лично (либо направление самого уведомления) путем отправки соответствующего письма на указанный в заявлении электронный адрес заявителя.

Принятие указанных изменений позволит устранить вопросы, возникающие в правоприменительной практике при защите интересов заявителей, а также обеспечит получение указанных уведомлений заявителем любым из перечисленных в законопроекте способов.

Кроме того, изменения, вносимые в статью 25 Закона о регистрации, направлены на упрощение проведения процедуры государственной регистрации на вновь созданные объекты, четкий перечень документов, закрепленный в законопроекте, позволит правоприменителям — государственным регистраторам самостоятельно запрашивать документы, подтверждающие факт создания объекта, без участия заявителя.

Законопроектом предлагается минимизировать затраты заявителей при необходимости внесения уточненных сведений в Единый государственный реестр прав при реконструкции объектов недвижимости для которых в соответствии с законодательством не требуется разрешение на строительство.

Отсутствие указанной нормы в действующем законодательстве влечет наложение обязанности для правообладателей названных объектов недвижимости повторно осуществлять государственную регистрацию права собственности на уже существующий объект с приложением документа, подтверждающего оплату государственной пошлины в соответствии с нормами налогового законодательства. Что является не логичным, с точки зрения права, поскольку объект не ликвидируется, а изменяется.

Законопроектом в целях оптимизации процедуры предоставления информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав, предлагается с 1 сентября 2013 г. законодательно закрепить такие полномочия за подведомственными федеральному органу в области государственной регистрации государственными бюджетными учреждениями.

С 1 января 2012 г. норма, предусматривающая возможность получать заинтересованными лицами информацию из Единого государственного реестра прав на объекты, права на которые зарегистрированы на территории нескольких субъектов Российской Федерации, утратила силу. Однако, как показала практика, такая возможность получения сведений из Единого государственного реестра прав оказалась востребованной и, в связи с чем, возникла актуальность в законодательном закреплении данной нормы.

При этом, в связи с необходимостью дополнительных затрат на подготовку сведений из Единого государственного реестра прав законопроектом устанавливается максимальный срок предоставления информации из Единого государственного реестра прав о правах на объекты, право на которые зарегистрировано на территории нескольких регистрационных округов Российской Федерации, а также на объекты, расположенные на территории других регистрационных округов Российской Федерации.

Законопроектом предусматривается возможность получения свидетельства о государственной регистрации права на усмотрение заявителя в бумажном или электронном виде.

Законопроектом предлагается передать полномочия по установлению правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов от органа нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав к федеральному органу в области государственной регистрации.

Так же в связи с существенным отличием процедуры правовой экспертизы документов, связанных с возникновением права по результатам третейского разбирательства, предполагается наделение органа нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав полномочиями по установлению особенностей проведения государственной регистрации

прав на основании решений третейского суда.

В настоящее время нормы Закона о регистрации не содержат определения технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав. Одновременно с этим перечень случаев, в которых предусмотрена возможность исправления таких ошибок органом, осуществляющим государственную регистрацию, допускает неоднозначное толкование. Указанные нормы приводят к существенным различиям в правоприменительной практике и необходимостью обращения заинтересованных лиц в судебные органы для исправления несущественных ошибок, допущенных органом в сфере государственной регистрации прав.

В целях решения вышеуказанных проблем законопроектом предусмотрена конкретизация технических ошибок и однозначно определены случаи, когда исправление технических ошибок в регистрационных записях не допускается -если такое исправление не влечет прекращения, возникновения, перехода зарегистрированного права на объект недвижимого имущества.

Также законопроектом предусмотрено внесение изменений в Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее — Закон о кадастре).

В частности, законопроектом предлагается дополнить состав сведений государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости, в том числе об объектах капитального строительства, сведениями необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Кроме того, законопроект вносит в Закон о кадастре изменения, направленные на повышение доступности сведений государственного кадастра недвижимости, в том числе предусматривающие возможность предоставления сведений, указанных на публичной кадастровой карте в виде электронного документа, а также предоставление в электронном виде копий документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

Законом о кадастре предусмотрено, что внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. При этом по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости. Однако, как показала практика, до окончания указанного срока в отдельных случаях невозможно завершить оформление прав на земельные участки, в связи с чем, законопроектом предусматривается увеличение срока действия временного характера сведений государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости от двух до пяти лет в отношении земельных участков и при учете части объекта недвижимости — от одного года до пяти лет. Увеличение такого срока позволит исключить повторные затраты правообладателей земельных участков.

В целях упрощения процедуры государственного кадастрового учета объектов капитального строительства законопроектом вносятся изменения в Закон о кадастре, Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", позволяющие осуществить государственный кадастровый учет зданий, сооружений (в том числе помещений, расположенных в многоквартирном доме) на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поступившего в порядке информационного взаимодействия от органа, выдавшего такое разрешение.

Законопроектом предлагается дополнить состав сведений государственного кадастра недвижимости о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и наделить орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений полномочиями по установлению правил включения в государственный кадастр

недвижимости сведений о таких зонах, а также порядка включения в государственный кадастр недвижимости сведений о об установленных до дня вступления в силу Закона о кадастре границах административно-территориальных образований, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Кроме того, законопроектом урегулирован вопрос о форме документа, необходимого для внесения сведений о границах административно-территориальных образований, зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах в государственный кадастр недвижимости, а также предусмотрена возможность представления такого документа в орган кадастрового учета любым лицом.

Указанные изменения направлены на обеспечение заинтересованных лиц исчерпывающей и достоверной информацией о правовом режиме земельных участков, предупреждение возникновения территориальных споров, что является необходимым условием устойчивости (предсказуемости) гражданского оборота земельных участков, повышения эффективности их использования и управления.

Также в целях совершенствования процедуры оформления прав на земельные участки в Закон о кадастре были внесены следующие изменения:

- уточнение отдельных кадастровых процедур;
- уточнение оснований для принятия органом кадастрового учета решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета;
- уточнение требований к содержанию документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета;
- расширение круга лиц, которые вправе обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, в связи с изменением сведений государственного кадастра недвижимости об адресе объекта недвижимости (при отсутствии такого адреса описании местоположения объекта недвижимости) и категории земель, к которой отнесен земельный участок;
- уточнение состава документов, необходимых для государственного кадастрового учета и требований к ним, в том числе представляемым в электронном виде;
- расширение круга лиц, с которыми местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию;
- уточнение состава сведений, включаемых в государственный реестр кадастровых инженеров, в том числе подлежащих размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет".

Законом о кадастре и Законом о регистрации предусмотрено, что Единый государственный реестр прав на электронных носителях и государственный кадастр недвижимости на электронных носителях являются частью единой федеральной информационной системы. Однако до настоящего времени такая информационная система в Российской Федерации не создана.

В целях обеспечения создания в Российской Федерации единой системы регистрации прав и кадастрового учета и упрощения оформления прав на недвижимость, получения гражданами и юридическими лицами легитимных документов, содержащих информацию одновременно о характеристиках объектов недвижимости и правах на них, законопроектом предусматривается исключение норм о единой федеральной информационной системе и ведение органом кадастрового учета с 1 января 2013 г. Единого государственного реестра недвижимости на основе сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости и наделение органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений полномочиями по установлению порядка внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости и выдачи сведений из него. Аналогичные изменения предусмотрены в Законе о регистрации.

В целом планируемые юридические последствия состоят в возможности гармонизировать

нормы, регулирующие гражданский оборот недвижимости, в том числе государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, восполнить существующие пробелы и устранить недостатки в правовом регулировании указанных отношений. Законопроектом предполагается существенно упростить процедуры предоставления документов для целей государственной регистрации прав, обеспечить уменьшение нагрузки на государственных регистраторов, что должно привести к улучшению качества и повышению доступности государственной услуги.

Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" не потребует дополнительного финансирования из федерального бюджета.

Реализация норм Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" будет осуществляться заинтересованными федеральными органами исполнительной власти в пределах установленной Правительством Российской Федерации предельной численности работников их центральных аппаратов, территориальных органов, подведомственных федеральных государственных учреждений и бюджетных ассигнований, предусмотренных им в федеральном бюджете на выполнение установленных функций.

Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"

Принятие "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" # (далее — законопроект) потребует внесения изменений в Положение о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40.

Основание: статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта.

Головной исполнитель — Минрегион России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

Также принятие законопроекта потребует принятия следующих нормативных правовых актов:

1. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении формы заявления о государственной регистрации прав и требований к его заполнению".

Основание: статья 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее — Закон о регистрации) в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

2. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении порядка представления заявления о государственной регистрации прав и иных необходимых для государственной регистрации документов, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных электронной подписью нотариуса, с использованием сетей связи общего пользования".

Основание: статья 16 Закона о регистрации в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

3. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении формы заявления об исправлении технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и требований к его заполнению".

Основание: статья 21 Закона о регистрации в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

4. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении особенностей проведения государственной регистрации прав на основании решения третейского суда".

Основание: статья 28 Закона о регистрации в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

5. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении порядка внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости и выдачи сведений из Единого государственного реестра недвижимости".

Основание: статья 33 Закона о регистрации в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

6. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении порядка размещения публичных кадастровых карт на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет", требований к их формату в электронной форме и порядка предоставления органом кадастрового учета сведений публичных кадастровых карт в электронной форме".

Основание: статья 13 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее — Закон о кадастре) в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

7. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении размера платы за предоставление гражданам и юридическим лицам сведений, указанных на публичной кадастровой карте, в виде электронного документа".

Основание: статья 13 Закона о кадастре в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

8. приказ Минэкономразвития России "Об утверждении сроков и порядка включения в

государственный кадастр недвижимости сведений об установленных до дня вступления в силу Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, содержащиеся в документах, хранящихся в государственном фонде данных полученных в результате землеустройства".

Основание: статья 46 Закона о кадастре в редакции законопроекта.

Главной исполнитель — Минэкономразвития России.

Срок подготовки — в течение трех месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

Перечень

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.