****

**Закон о регистрации недвижимости: итоги года реализации**

В Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) в 2016 г. были внесены изменения Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ. Большая часть измененных норм Закона № 218-ФЗ вступила в силу с начала 2017 г. В данной статье мы рассмотрим наиболее важные части этого Закона.

Пункт 3 ст. 1 Закона № 218-ФЗ определяет понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Данное определение не претерпело особых изменений и аналогично тому, что содержится в ст. 2 ныне действующего Закона № 122-ФЗ. Согласно п. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ госрегистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права и может быть оспорена только в судебном порядке.

Регистрацию проводит специальный уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти — Росреестр. Именно он осуществляет ведение государственного реестра и регистрацию прав на недвижимое имущество.

При госрегистрации фиксируется факт наличия недвижимости и приводятся ее характеристики (например, вид и тип недвижимости — дом, земельный участок и т. п., площадь, адрес расположения), сведения о том, кому принадлежит данная недвижимость (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица, иные данные), а также есть ли обременения (ограничения в использовании, владении и распоряжении имуществом), например, в результате залога или аренды.

Одним из основных нововведений стало формирование ЕГРН путем слияния баз Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

До 1 января 2017 г. оборот недвижимости в стране, по сути, подчинялся двойному регулированию. Так, постановка объекта на учет в ГКН требовала предоставление одного пакета документов, а регистрация прав на недвижимость другого. При этом гражданин или организация вынуждены были обращаться сначала в кадастровую палату, а потом в управление Росреестра, и у каждой из организаций были свои требования к документам, их оформлению, свой срок совершения регистрационных действий, что вынуждало участвовать в двух длительных процедурах. Создание единого реестра позволило сократить как время оформления документов, так и приведет к единообразию в требованиях. Итак, вкратце о новом.

До 1 января 2017 г. заявитель должен был обращаться в территориальный орган соответствующий расположению недвижимости. Теперь, если гражданин приобрел недвижимость в другом городе, ему не приходится ехать туда для регистрации права — достаточно подать документы в ближайший офис Многофункционального центра «Мои документы»

С 1 января 2017 г. юридические лица не обязаны представлять учредительные документы при регистрации права, как это было ранее. Теперь сотрудники Росреестра самостоятельно запрашивают необходимую документацию у органов, отвечающих за госрегистрацию юридических лиц.

Общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и госрегистрации прав сокращен и составляет, при подаче документов в Росреестр:

5 рабочих дней — для кадастрового учета; 10 рабочих дней — в случае одновременного проведения учета и госрегистрации прав; 7 рабочих дней — для госрегистрации прав.

Если документы будут представляться через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Установлены более продолжительные сроки приостановления госрегистрации прав:

три месяца — по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления); шесть месяцев — по инициативе заявителя, при этом в Законе № 218-ФЗ уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

Нововведения в Закон № 218-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 г., прямо относят нотариусов к числу участников отношений, возникающих при осуществлении госрегистрации прав. При осуществлении госрегистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата.

Нотариус является одним из лиц, по заявлению которого допускается госрегистрация прав на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета такого объекта, но только в том случае, когда такое право возникло на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия. Нотариус может направить такие документы посредством электронного отправления, в том числе в форме электронных образцов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью. При этом надо понимать, что при отправке документов нотариусом в электронном виде получить от него документ с отметкой о госрегистрации не получится, поскольку с 15 июля 2016 г. при регистрации собственности на недвижимость в России свидетельства больше не выдают.

После вступления в силу федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» для граждан и предпринимательского сообщества процедуры регистрации права и кадастрового учета упростились. В первую очередь это связано с тем, что у заявителей появилась возможность при однократном обращении в Росреестр поставить на кадастровый учет объект недвижимости и зарегистрировать свои права на него. Кроме того Росреестр обеспечил одно из основных нововведений закона «О государственной регистрации недвижимости» – оказание услуг по экстерриториальному принципу. 25 января 2017 года ведомство начало прием заявлений на регистрацию прав по экстерриториальному принципу на всей территории России. В каждом регионе определены офисы, в которые можно подать заявление

Управление Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Республике Алтай