

Государственная регистрация недвижимости по новым правилам

Виктория Седова

Старший эксперт по налогообложению и правовым вопросам, SCHNEIDER GROUP

Москва, 30.03.2017

Содержание

- **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- **Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?**
- **Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?**
- **Иные новеллы**

Содержание

- **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- **Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?**
- **Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?**
- **Иные новеллы**

Вопросы недвижимости: новеллы 2017 года

- С 1 января 2017 г. вступают в силу ряд изменений, касающихся вопросов недвижимости, в том числе в ГК РФ, Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г.,
- вступает в силу новый Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 3 июля 2016г. (**«Закон об оценке»**)



Единый государственный реестр недвижимости

- Сформирован **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**, который
 - объединил в себе существовавшие ранее:
 - ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним) и
 - ГКН (государственный кадастр недвижимости),
 - содержит информацию о территориальных зонах, границах субъектов и государственных границах



Единый государственный реестр недвижимости

- Сведения из ЕГРН предоставляются по запросам о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН
- Срок: не более 3 рабочих дней со дня получения Росреестром запроса о предоставлении сведений
- Выписка из ЕГРН удостоверяет госрегистрацию возникновения или перехода прав на недвижимое имущество
- Стоимость услуги:
 - от 300 рублей с физических лиц
 - от 950 рублей с юридических лиц

ЕГРН: способы получения услуг



Содержание

- Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?
- Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?
- **Иные новеллы**

Новый объект недвижимости (машино-место)

- Новый объект недвижимости – машино-место (ранее не признавалось отдельным объектом недвижимости). Границы определяются проектной документацией на здание и разметкой.
- Приказом № 792 от 7.12.2016 установлены допустимые размеры машино-места:
 - Минимально допустимые: 5,3 x 2,5 м.
 - Максимально допустимые: 6,2 x 3,6 м.



Содержание

- **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- **Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?**
- **Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?**
- **Иные новеллы**

Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно

- Кадастровый учет объекта и государственная регистрация прав на него будет осуществляться одновременно (по общему правилу)
- Факт регистрации и кадастрового учета подтверждается выпиской из ЕГРН (свидетельства о праве собственности выдаваться **не будут**, как и сейчас – прекратили выдаваться уже с 15 июля 2016 г.);



Основания одновременного учета и госрегистрации

- Создание объекта недвижимости
- Образование объекта недвижимости
- Прекращение существования объекта недвижимости
- Образование или прекращение части объекта, на которую распространены подлежащие госрегистрации ограничения прав и обременения объекта



Госрегистрация без кадастрового учета

- Случаи госрегистрации без одновременного учета:
 - установлены законом, например, госрегистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав

Кадастровый учет без госрегистрации

- Учет без госрегистрации возможен в исключительных случаях:
 - Создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства органом госвласти, местного самоуправления или корпорацией Росатом
 - Прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН
 - Изменение основных характеристик объекта
 - Иные случаи, установленные законом

Содержание

- **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- **Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?**
- **Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?**
- **Иные новеллы**

Заявление об учете и госрегистрации

- Кто вправе подать заявление для учета и / или госрегистрации?
- Зависит от того, проводятся учет и госрегистрация одновременно или раздельно
- Например, заявление в отношении созданного объекта может представить:
 - Собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен объект, если учет и госрегистрация осуществляются одновременно
 - Орган госвласти, местного самоуправления или корпорация Росатом, при учете в кадастре без госрегистрации
 - Ранее: любое лицо

Заявление об учете и госрегистрации

- **Принцип экстратерриториальности:** при личном обращении место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости
- Ранее: по месту нахождения недвижимости
- Отменено требование об обязательном предоставлении учредительных документов
- **Едиственный случай отказа** в приеме документов: не установлена личность заявителя
- **Случаи возврата документов без рассмотрения:**
 - Несоответствие формата заявления и документов установленным законом
 - Наличие опечаток, подчисток, приписок, зачеркиваний и других исправлений, в том числе карандашом
 - Отсутствие подписи заявителя
 - Как и раньше:
 - если не оплачена госпошлина (Новелла: информация отсутствует пять дней с момента подачи заявления)
 - В ЕГРП есть запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения недвижимости

Содержание

- **Единый государственный реестр недвижимости ("ЕГРН")**
- **Новый объект недвижимости (машино-место)**
- **Кадастровый учет объектов и госрегистрация: одновременно или отдельно?**
- **Кто и где сможет зарегистрировать объект и поставить его на учет? Когда возможен отказ в регистрации объекта?**
- **Иные новеллы**

Срок учета и госрегистрации



- Сокращен общий срок кадастрового учета и госрегистрации прав:
 - 5 рабочих дней для кадастрового учета
 - 10 рабочих дней при одновременном учете и госрегистрации
 - 7 рабочих дней для госрегистрации прав
 - При подаче через МФЦ сроки для учета и госрегистрации увеличиваются на 2 дня
- Ранее: 10 рабочих дней для каждой процедуры и 20 рабочих дней при одновременной подаче документов для учета и госрегистрации

Основания приостановления

- Перечень оснований (55), по которым кадастровый учет и госрегистрация могут быть приостановлены, значительно расширен
- Основания приостановления определили пределы проведения правовой экспертизы: документы проверяются на предмет наличия или отсутствия оснований приостановления
- В случае не устранения причин: отказ

Срок приостановления

- Срок приостановления учета и госрегистрации:
 - 3 месяца по решению госрегистрактора (иные сроки по отдельным основаниям)
 - 6 месяцев однократно по инициативе заявителя



Учет и госрегистрация без участия правообладателя

- В порядке межведомственного взаимодействия органы госвласти, на основании информации от органов местного самоуправления, судов и нотариусов:
 - Органы госвласти и органы местного самоуправления: при принятии решения об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости
 - ФМС России: изменение сведений о физлице
 - ФНС России: изменение сведений о ЮЛ и ИП
 - Суды: на основании акта
 - нотариусы: сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство
- Росреестр вносит сведения в ЕГРН и уведомляет правообладателя



Вопросы?





Виктория Седова
Старший эксперт по налогообложению
и правовым вопросам
SedovaVV@schneider-group.com

Все исключительные права на материалы настоящей презентации, включая права на перевод, воспроизведение, передачу, распространение или использование иным способом материалов настоящей презентации или содержащихся в них частей (фрагментов), а также права на логотип и коммерческое имя SCHNEIDER GROUP, в том числе для публикации в печатном и электронном виде во всех средствах и форматах, существующих на данный момент и которые могут возникнуть в будущем, а также права на выдачу разрешения третьим сторонам, принадлежат SCHNEIDER GROUP.

Воспроизведение, размещение, передача или иное распространение или использование материалов настоящей презентации или любой отдельной части (фрагмента) презентации, а также логотипа или коммерческого имени SCHNEIDER GROUP, любым способом допускается только с предварительного письменного разрешения SCHNEIDER GROUP и должно сопровождаться ссылкой на SCHNEIDER GROUP, а именно указанием на копирайт © SCHNEIDER GROUP www.schneider-group.com



россия
украина
беларусь
казахстан
германия
польша

бухгалтерия | ERP | импорт | право | налоги

www.schneider-group.com