

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ В УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СФЕРЕ**

### ***Владимир Адамович Махт***

Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 644008, Россия, г. Омск, ул. Институтская площадь 1, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства, тел. (381)65-54-77, e-mail: v.makht@bk.ru

### ***Ольга Александровна Карпова***

Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 644008, Россия, г. Омск, ул. Институтская площадь 1, старший преподаватель кафедры землеустройства, тел. (381)65-54-77, e-mail: olga\_2007\_59@mail.ru

### ***Вячеслав Николаевич Иванов***

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Омской области, 644043, Россия, г. Омск, Красногвардейская ул., 35, заместитель директора – главный технолог, e-mail: filial@55.kadastr.ru

В статье рассмотрены вопросы развития законодательства в учетно-регистрационной сфере. Особое внимание уделяется созданию нового единого реестра недвижимости. Дана характеристика нововведений в процедуре кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав. Отмечено, что Росреестром уделяется особое внимание реализации мероприятий по совершенствованию единой учетно-регистрационной системы.

**Ключевые слова:** Законодательство, нововведения, реестр недвижимости, государственный кадастровый учет, регистрация прав, кадастровый инженер, государственные услуги.

## **IMPROVEMENT OF STATE SERVICES IN RECORD-REGISTRATION SPHERE**

### ***Vladimir A. Makht***

Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, 644008, Russia, Omsk, Institutskaya ploshad 1, candidate of economy sciences, associate professor of land use planning department, tel. (381)65-54-77, e-mail: [v.makht@bk.ru](mailto:v.makht@bk.ru)

### ***Olga A. Karpova***

Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, 644008, Russia, Omsk, Institutskaya ploshad 1, senior teacher of land use planning department, tel. (381)65-54-77, e-mail: [olga\\_2007\\_59@mail.ru](mailto:olga_2007_59@mail.ru)

### ***Vyacheslav N. Ivanov***

Branch of FSBM "FKP Federal Agency for State Registration, Cadastre and Cartography" on Omsk region 644043, Russia, Omsk, Krasnogvardejsky st., 35, vice-principle – main technologist, e-mail: [filial@55.kadastr.ru](mailto:filial@55.kadastr.ru)

The problems of legislation development in record-registration sphere are considered in this article. A great attention is also paid to the creation of new unified real estate register. The characteristics of innovations in procedures of cadastral record of real estate objects and state registration of rights are given. It is noted that Federal Agency for State Registration, Cadastre and Cartography pays great attention to the realization of measures on improvement of unified real estate system.

**Key words:** legislation, innovations, real estate register, state cadastral record, registration of rights, cadastral engineer, state services.

До 1 января 2017 кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении объектов недвижимого имущества регулировались двумя федеральными законами – «О государственном кадастре недвижимости» и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кадастровый учет недвижимости осуществлялся путем внесения сведений об объектах недвижимого имущества в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), а государственная регистрация прав путем внесения сведений о правах и ограничениях в отношении объектов недвижимого имущества в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Соответственно, регистрацию прав и кадастровый учет осуществляли два ведомства: территориальные органы Росреестра и филиалы Федеральной кадастровой палаты.

С 1 января 2017 года регистрация и учет недвижимости в Российской Федерации осуществляются по новым правилам, установленным 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) и принятыми в его развитие нормативно-правовыми актами. В соответствии с этим Законом в Российской Федерации появился единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединил в себе сведения ЕГРП и ГКН. Реестр ведется в электронном виде.

В настоящее время регистрация прав и кадастровый учет на территории Омской области осуществляется Управлением Росреестра по Омской области. Все решения касающиеся регистрации и учета принимаются государственными регистраторами.

Филиалами Федеральной кадастровой палаты реализуются следующие полномочия:

- осуществление кадастрового учета и регистрации прав в части внесения сведений в ЕГРН;
- прием и выдача документов для осуществления кадастрового учета, регистрации прав;
- предоставление по запросам сведений из ЕГРН;
- ведение реестра границ;
- формирование реестровых дел в электронном виде.

Таким образом, за кадастровой палатой остались только технические функции кадастрового учета и регистрации прав, юридическая часть регистрации возложена исключительно на Росреестр.

В Омском кадастровом округе по состоянию на 01 января 2017 года в едином реестре недвижимости внесены сведения об объектах указанных в таблице.

*Таблица*

Сведения, содержащиеся в ЕГРН по состоянию на 01.01.2017 года.

Виды объектов	Количество
---------------	------------

Земельные участки	более 800 000
Объекты капитального строительства	1 200 000
Помещения	809 000
Здания	369 000
Сооружения	35 000
Объекты незавершенного строительства	4 000
Зоны с особыми условиями использования территории	5 000
Границы муниципальных образований	2
Границы населенных пунктов	99
Территориальные зоны	1 921
Зоны охраны объектов культурного наследия;	16
Территории объектов культурного наследия.	96

Процедура кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав претерпела значительные изменения. Ранее одновременное осуществление учета и государственной регистрации не было предусмотрено законодательством. Сейчас, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и государственная регистрация прав должны осуществляться одновременно.

Также, учет и регистрация осуществляются одновременно в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости (за исключением ситуаций, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной государственной регистрации прав);
- образование объекта недвижимости (кроме случая изъятия земельного участка или расположенной на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд);
- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образование или прекращение существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственной регистрации.

Законом о регистрации установлены случаи, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, будут регистрироваться без проведения одновременного кадастрового учета. К их числу относятся, например, государственная регистрация перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав.

В Законе о регистрации также определены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет осуществляется без одновременного проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Такое проведение учета возможно, в частности, в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, местного самоуправления или корпорацией «Росатом» в порядке межведомственного взаимодействия;

– прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

– изменение основных характеристик объекта.

Также в Законе о регистрации установлен перечень лиц, по заявлениям которых могут учитываться объекты недвижимости и регистрироваться права на них. Кто именно может подать документы, зависит от того, как проводится учет и государственная регистрация – одновременно или отдельно.

Новшеством в Законе о регистрации является то, что можно обратиться в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой офис кадастровой палаты или МФЦ независимо в каком регионе Российской Федерации находится ваш объект недвижимости - так называемый экстерриториальный принцип.

Сокращен общий срок осуществления учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав.

Так, при подаче документов в Росреестр или филиал Кадастровой палаты он составит:

– 5 рабочих дней – для кадастрового учета;

– 10 рабочих дней – в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации;

– 7 рабочих дней – для государственной регистрации прав.

Если документы представляются через офисы МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

До 01 января 2017 года сроки осуществления учета объекта недвижимости в кадастре, и государственной регистрации прав на него составляли 10 рабочих дней для каждой процедуры. То есть, срок, в течение которого возможно было осуществить кадастровый учет и регистрацию прав, составлял до 20 рабочих дней.

И также сокращены сроки предоставления сведений ЕГРН с 5 до 3 рабочих дней.

Законом установлены более продолжительные сроки приостановления государственной регистрации. Срок приостановления кадастрового учета не изменился, но при этом есть возможность приостановления в заявительном порядке, чего ранее не было.

Сроки приостановления учета объектов и государственной регистрации составляют:

– три месяца – по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления) – ранее был месяц;

– шесть месяцев – по инициативе заявителя – ранее было три месяца

В соответствии с новым Законом сведения в ЕГРН могут вноситься, в том числе, в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы в таком порядке установлена для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений.

Например:

– органы государственной власти и органы местного самоуправления должны направить документы, если ими принято решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

– Федеральная миграционная служба РФ – информацию об изменении сведений о физическом лице (гражданине);

– Федеральная налоговая служба РФ – информацию об изменении сведений об организациях и индивидуальных предпринимателях;

– суды или уполномоченные органы, наложившие арест, – заверенную копию такого акта;

– нотариусы – сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство.

На основании указанных документов, поступивших в порядке межведомственного взаимодействия вносятся сведения в ЕГРН и уведомляется правообладатель.

Новым Законом предусмотрен довольно широкий перечень случаев, когда заявитель должен быть проинформирован о ходе предоставления государственной услуги. Это, например:

– уведомление заявителя о приеме заявления при личном обращении в МФЦ или посредством почтового отправления;

– уведомление правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости;

– уведомление о поступлении информации об оплате государственной пошлины и приеме заявления в обработку;

– уведомление о проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и о возможности получения документов после их проведения.

В связи с тем, что ЕГРН объединил в себе реестр недвижимости и реестр прав, существенно изменился состав предоставляемых сведений. В настоящее время сведения предоставляются одновременно о характеристиках объекта недвижимости и о зарегистрированных правах на него. Ранее необходимо было направить и оплатить два отдельных запроса для получения этих сведений. В зависимости от состава запрошенных сведений Законом предусмотрено предоставление сведений ЕГРН в виде 14 различных документов.

Новшеством Закона о регистрации является информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав. Такое информационное взаимодействие осуществляется в электронной форме посредством сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра. Для возможности использования этого сервиса кадастровому инженеру необходимо зарегистрироваться в «Личном кабинете» и иметь электронную цифровую подпись. Функционал сервиса позволяет осуществлять проверку межевых, технических планов, актов обследования и карт-планов на соответствие утвержденным XML-схемам, на предмет пересечения с границами земельных участков и объектов землеустройства (границ населенных пунктов, территориальных зон и т.п.). Предусмотрено информирование кадастрового

инженера о результатах проведения предварительной автоматизированной проверки. Также предусмотрено временное хранение в электронном хранилище межевых, технических планов, актов обследования и карта-планов (до трех месяцев), которые прошли предварительную автоматизированную проверку. При этом заявитель вправе указать в заявлении об осуществлении кадастрового учета идентификационный номер межевого, технического планов или акта обследования, находящегося на хранении, без предоставления этого документа с заявлением. Тем самым повышается качество кадастровых работ. Заявителю не нужно обращаться за исправлениями межевых и технических планов к кадастровому инженеру.

Создание Единого реестра недвижимости позволяет обеспечить одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, что экономит время граждан и делает операции с недвижимостью более удобными.

Услугу можно получить в электронном виде, то есть, не выходя из дома. С помощью сервиса через Интернет можно подать заявление и необходимые документы для регистрации перехода или прекращения права на объект недвижимости, ограничения и обременения прав для объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Подать заявление на государственный кадастровый учет. Можно заказать и получить сведения из ЕГРН об объекте недвижимости в электронном виде с помощью специального сервиса на сайте Росреестра.

Если у заявителя нет времени забрать документы после проведения регистрации права собственности, ему могут доставить готовые документы в любое удобное для него место и время. Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения «курьерская доставка». Данная услуга будет платной.

В целом Законом о регистрации предусмотрено много положительных моментов для заявителей. Так для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права теперь не нужно обращаться в два разных ведомства, достаточно подать одно заявление; существенно сокращены сроки предоставления государственных услуг; появилась обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления осуществлять регистрационные действия без участия граждан; появились электронные сервисы, направленные на сокращение ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, до подачи этих документов в орган регистрации прав; предусмотрены инструменты для повышения информированности заявителей о ходе оказания государственных услуг.

Таким образом, Росреестром уделяется особое внимание реализации мероприятий по совершенствованию единой учетно-регистрационной системы, что позволяет аккумулировать функции в сфере регистрации прав и кадастрового учёта в одном ведомстве, а также вопросам клиентоориентированности при развитии государственных слуг в электронном виде через Интернет.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // <http://www.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// <http://www.consultant.ru>
3. Махт В.А., Карпова О.А., Кочергин Е.Ю. Нововведения в кадастровой деятельности // Геодезия, землеустройство и кадастры: вчера, сегодня, завтра: Материалы междунар. научно-практической конф., посвященной 95-летию землеустроительного факультета Омского ГАУ – Омск, 2017. – С. 298-303.

© В.А. Махт, О.А. Карпова, В.Н. Иванов, 2017