

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав"

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав" (далее - Законопроект) разработан во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 28 августа 2017 г. № ИШ-П13-5645 о разработке проекта федерального закона, предусматривающего сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, а также поручения Правительства Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № ИШ-П13-46пр о внесении изменений в действующее законодательство, регулирующее порядок предоставления сведений Единого государственного реестра недвижимости и размер платы за их предоставление, исключающих спекулятивное увеличение стоимости таких сведений коммерческими организациями. Законопроект разработан также в целях совершенствования нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в связи с правоприменительной практикой реализации положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Законопроект направлен на повышение качества и доступности государственной услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. В связи с этим полномочия федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав и осуществляющего полномочия в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета (далее - учреждение), прямо предусматриваются в Законе о регистрации. Такой подход представляется наиболее удобным для пользователей услуг, поскольку из федерального закона будет следовать, кто (орган регистрации прав или учреждение) осуществляет конкретные функции и полномочия и чьи действия при необходимости можно обжаловать (кого привлекать в качестве ответчика при возникновении судебного спора).

Кроме того, в связи со вступлением в силу Закона о регистрации ранее осуществлявшиеся учреждением полномочия в части государственного кадастрового учета недвижимого имущества с 1 января 2017 г. осуществляются Росреестром без соответствующего увеличения штатной численности, что повлекло увеличение нагрузки на государственных регистраторов более чем в 2 раза.

При этом с 2011 года штатная численность Росреестра сокращена на 15 514 единиц, в том числе центрального аппарата - на 212 единиц, территориальных органов - на 15 302 единицы.

Таким образом, без осуществления предлагаемых полномочий силами учреждения территориальные органы Росреестра не смогут выполнять возложенные на них Законом о регистрации функции.

Также следует отметить, что согласно пункту 2 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, определенными федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами и уставом.

Необходимо отметить, что действующее законодательство не содержит запрета на установление функций и полномочий федерального государственного бюджетного учреждения в федеральном законе. Кроме того, возможность выполнения определенных функций учреждением в учетно-регистрационной сфере прямо была предусмотрена действующим законодательством с 2007 года (Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Законопроектом также предлагается детализировать отношения между многофункциональными центрами, учреждением и Росреестром, связанные с приемом документов с целью осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в частности переводом принятых документов в бумажном виде в электронную форму. Предлагаемое регулирование позволит оптимизировать процесс проведения правовой экспертизы, сократить сроки рассмотрения документов, поскольку позволит государственному регистратору приступить к осуществлению правовой экспертизы документов с момента поступления документов в электронной форме, не дожидаясь их поступления на бумажном носителе, что особенно важно для некоторых субъектов Российской Федерации, учитывая логистические особенности в них (большие расстояния между населенными

пунктами, плохая транспортная доступность отдельных районов, как, например, в Красноярском крае, Республике Саха (Якутия)).

В целях повышения доступности и качества оказываемых Росреестром государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав Законопроектом предусматривается возможность представления ряда заявлений (не связанных с переходом и ограничением прав) в форме электронного документа посредством личного кабинета правообладателя без подписания его усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателя, при этом идентификацию личности правообладателя предлагается осуществлять посредством Единой системы идентификации и аутентификации портала государственных и муниципальных услуг.

Во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2019 г. № МА-П13-3425, а также учитывая сложившуюся отрицательную судебную практику по обжалованию отказов органа регистрации прав по причине непредставления технического плана для осуществления государственного кадастрового учета части здания, сооружения для целей регистрации договора аренды Законопроектом предусматривается возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без представления технического плана в отношении части такого здания или сооружения.

Законопроект предусматривает продление до 2025 года срока действия положений частей 5 и 6 статьи 70 Закона о регистрации, установивших особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на здания, сооружения и помещения, используемые Вооруженными Силами Российской Федерации (ВС РФ), подведомственными Минобороны России организациями, а также органами Федеральной службы безопасности, а также распространение указанных положений Закона о регистрации на объекты капитального строительства, созданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Упрощение механизма государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности Российской Федерации, прав оперативного управления либо хозяйственного ведения организаций, подведомственных Минобороны России и ФСБ России, позволит в короткий срок наполнить Единый государственный реестр недвижимости актуальными сведениями об объектах недвижимости ВС РФ в целях недопущения их

выбытия из собственности Российской Федерации и причинения ущерба правам и законным интересам Российской Федерации.

Также изменения в Закон о регистрации в том числе касаются:

уточнения полномочий органа регистрации прав, состава сведений Единого государственного реестра недвижимости (в том числе кадастра недвижимости, реестра границ);

недопустимости создания сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", обеспечивающих возможность перепродажи сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях перепродажи таких сведений третьим лицам;

уточнения оснований для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, уточнения перечня случаев, при которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно и по отдельности;

расширения перечня лиц, по заявлениям которых осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав. Так, в случае если собственник объектов недвижимости, прекративших свое существование ликвидирован (в отношении юридического лица) либо умер (в отношении физического лица) предлагается собственнику земельного участка, на котором расположен прекративший существование объект недвижимости, обратиться с заявлением о снятии с кадастрового учета такого объекта в связи с прекращением его существования либо с заявлением о кадастровом учете в связи с прекращением существования объекта недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных прав на такой объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Предлагаемое регулирование направлено на обеспечение достоверности Единого государственного реестра недвижимости, поскольку представляется абсурдным наследование объекта, которого по сути, не существует, кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращение существования объекта влечет прекращение прав на него;

уточнения порядка представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и иных необходимых документов, в том числе в форме электронных документов

и (или) электронных образов документов, посредством выездного приема, личного кабинета;

уточнения порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера";

уточнения оснований для возврата заявления и иных представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения, оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установления срока для возобновления учетно-регистрационных действий в случае устранения причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав;

утверждения форм заявлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по инициативе заявителя, о возобновлении учетно-регистрационных действий, ранее приостановленных в инициативном порядке, о представлении дополнительных документов, о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

уточнения состава сведений, представляемых в орган регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии со статьей 32 Закона о регистрации;

внесения изменений в главу 6 "Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество" Закона о регистрации, в том числе в статьи 40 - 43 (в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации на объект незавершенного строительства, при строительстве "этапами") ;

уточнения порядка исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

уточнения порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Законопроектом предусматривается также изменение процедуры внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о решении об изъятии объекта недвижимости. Согласно предлагаемым изменениям указанные сведения предлагается вносить не в реестр прав на недвижимость, а в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости, в виду того, что в соответствии со статьей 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации принятие решения об изъятии для

государственных или муниципальных нужд допускается в том числе в отношении образуемого земельного участка, применительно к которому отсутствуют зарегистрированные права, а также в отношении объектов недвижимости, права на которые являются ранее возникшими.

Также нормами законопроекта предложено дополнить статью 15 Закона о регистрации частью 9, которой, в частности, установлено, что в случае исключения из Единого государственного реестра юридических лиц продавца как стороны сделки (вследствие ликвидации юридического лица или как недействующего юридического лица) регистрация сделки по отчуждению недвижимого имущества осуществляется на основании заявления другой стороны сделки - покупателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей факт ликвидации продавца как юридического лица. Предлагаемое регулирование основано на отрицательной судебной практике по обжалованию отказов органа регистрации прав по причине непредставления заявления о переходе права собственности в ситуациях, когда субъект зарегистрированного права (или один из субъектов правоотношения), являющийся юридическим лицом, ликвидирован или в административном порядке исключен из Единого государственного реестра юридических лиц как недействующее юридическое лицо.

Законопроектом предлагаются изменения, в соответствии с которыми в состав сведений кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости в отношении объекта недвижимости - предприятия как имущественного комплекса должны быть указаны кадастровые номера объектов недвижимости, которые используются предприятием на праве, отличном от права собственности, например на праве аренды. Предлагаемые изменения основаны на сложившейся правоприменительной практике, поскольку указанные сведения отображались в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с многочисленными обращениями строительных организаций, а также многообразием транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.) предлагается исключить из Закона о регистрации и Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" требования о максимально допустимом размере машино-мест. В силу положений действующего законодательства возможность образования машино-мест определяется

проектной документацией здания, сооружения. Подготовка технического плана в связи с образованием машино-места осуществляется на основании проектной документации здания, сооружения.

Таким образом, в Едином государственном реестре недвижимости сведения о машино-месте указываются на основании технического плана, подготовленного в соответствии с проектной документацией здания, сооружения.

В целях развития электронного взаимодействия с органами государственной власти, а также увеличения доли государственных услуг, предоставляемых в электронном виде, законопроектом устанавливается обязанность для органов государственной власти и местного самоуправления представлять документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в электронном виде, а также осуществлять удостоверение равнозначности электронного образа документа документу на бумажном носителе. Указанные положения предлагается осуществлять с отлагательным условием вступления.

Законопроектом также предусматривается сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В целях урегулирования вопросов в части осуществления кадастрового учета допускается осуществление государственного кадастрового учета всех помещений в здании, учет которого осуществлен до 1 января 2017 г. на основании заявления застройщика либо уполномоченного лица собственниками помещений; в случае если на учет в здании до 1 января 2017 г. поставлено хотя бы одно помещение, допускается осуществление государственного кадастрового учета на другое помещение в здании без государственного кадастрового учета на здание.

Законопроектом урегулирован вопрос осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации помещений в жилом доме (жилом строении), в случае, если права на такое помещение были зарегистрированы до 1 января 2017 г., а также в случае если такое помещение является обособленным и изолированным и отвечает требованиям части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предъявляемым к блокам в жилых домах блокированной застройки.

В целях повышения информированности кадастровых инженеров о решениях, принятых органом регистрации на основании подготовленных ими документов, законопроектом предусматривается, что орган регистрации прав

уведомляет кадастровых инженеров посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" в случае осуществления:

1) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета земельного участка или земельных участков, в отношении которых кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ оформлен акт согласования местоположения границ земельного участка с указанием даты государственного кадастрового учета такого земельного участка или земельных участков;

2) приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо приостановления государственного кадастрового учета, если решение о приостановлении принято органом регистрации прав по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером, в том числе в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о регистрации;

3) выявления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона о регистрации, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости.

Законопроектом предусматривается также необходимость уведомления залогодателя и залогодержателя в случае погашения регистрационной записи об ипотеке.

Изменения, направленные на исключение второго предложения пункта 1 статьи 8 Федерального закона от 7 июля 2007 г. № 126-ФЗ "О связи" связаны с вступлением в силу с 1 января 2017 г. Закона о регистрации, предусматривающего внедрение единой учетно-регистрационной процедуры и порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В соответствии с Законом о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные объекты недвижимости осуществляются в соответствии со статьей 40 Закона о регистрации.

Кроме того, законопроектом предполагается приведение действующего законодательства в соответствие с системным изменением регулирования отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В связи с этим Законопроектом также вносятся изменения в том числе в следующие федеральные законы:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";

Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества";

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";

Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 443-ФЗ "О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В связи с необходимостью подготовки и принятия подзаконных актов в целях реализации положений Законопроекта, а также проведения мероприятий по организационно-техническому внедрению предлагаемых Законопроектом решений предусмотрен отлагательный срок его вступления в силу (шесть месяцев после его официального опубликования, отдельных положений - с 1 января 2023 г.).

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В Законопроекте отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий,

аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Принятие соответствующего Федерального закона не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.