



ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

DOI: 10.22363/2312-797X-2018-13-1-45-53

ОРГАНИЗАЦИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВЕДЕНИЮ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ Г. МОСКВЫ

В.А. Синенко, Т.И. Шияпов, Д.И. Парпура

Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Макляя, 6, Москва, Россия, 117198

В соответствии с п. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом № 218-ФЗ недвижимом имуществе, в том числе о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ сведений. Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Процедура государственной регистрации прав производится путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о праве на такое имущество, сведения которого внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В своей статье авторы приводят основные изменения, которые внесены Законом № 218-ФЗ и учитываются при организации ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также анализируют результаты деятельности по ведению и предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Москвы.

Ключевые слова: Единый государственный реестр недвижимости, кадастр недвижимости, кадастровый учет, объекты недвижимости, земельные участки, регистрация недвижимости, орган кадастрового учета

В настоящее время с учетом положений Закона № 218-ФЗ установлен единовременный порядок проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Результатом единовременного порядка ведения кадастра недвижимости стало объединением двух информационных систем по ведению государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в одну систему Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Ранее действующие нормативно-правовые акты до вступления в юридическую силу Закона № 218-ФЗ не предусматривали такое единовременное осуществление процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Общая положительная оценка объединения информационных баз кадастра недвижимости и регистрации прав направлена на существенное упрощение процедуры по государственной регистрации прав. Закон № 218-ФЗ упростил регистрационную процедуру и показал на практике ряд преимуществ в связи с введением новой системы по сравнению с предыдущей трактовкой закона о кадастре [5]. С учетом ранее действующих нормативно-правовых актов кадастровый учет и государственная регистрация прав проводились отдельно друг от друга. С 2017 года формирование системы ЕГРН позволяет осуществить одновременную подачу заявлений на обе процедуры, в результате чего у граждан появляется возможность совершать любые действия с недвижимостью без потери лишних денег и времени.

Также ведение ЕГРН осуществляется в электронном виде, что дает возможность получить объективную информацию о любом виде недвижимости, начиная с земельного участка и заканчивая объектами незавершенного строительства. Вместе с тем в отношении реестровых дел сохраняется оформление в письменной форме и представление заявления на бумажном носителе.

Положениями Закона № 218-ФЗ предусмотрены случаи одновременного проведения процедуры кадастрового учета и госрегистрации, а также осуществление каждой из процедур отдельно.

Кадастровый учет и госрегистрация прав будет проводиться одновременно в случае, если сведения об объекте недвижимости ранее отсутствовали в ЕГРН. Примером одновременной процедуры государственного учета и государственной регистрации является:

- в случае создания объекта недвижимости (исключением является проведение кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав);
- в случае образования объекта недвижимости (исключением является расположение на нем объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, в том числе при изъятии земельного участка);
- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образование или прекращение существования части объекта, в случае, если на часть объекта распространяются ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственной регистрации прав.

Законом № 218-ФЗ установлены положения для проведения процедуры кадастрового учета отдельно от государственной регистрации. При таких обстоятельствах права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в реестре недвижимости, будут регистрироваться без проведения одновременного кадастрового учета. Примером таких случаев является подтверждение ранее возникших прав на объекты недвижимости, государственная регистрация перехода права собственности. В Законе № 218-ФЗ также установлены положения, при которых государственный кадастровый учет производится без одновременного осуществления государственной регистрации прав. Примером таких случаев является:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (предоставляется в порядке межве-

домственного взаимодействия органом государственной власти, органом местного самоуправления или корпорацией «Росатом»);

— прекращение существования объекта недвижимости в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав на него;

— внесение изменений в сведения кадастра об основных характеристиках объекта недвижимости.

К новым изменениям следует отнести правила обращения с заявлением о кадастровом учете объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

Порядок подачи необходимых документов и заявление о кадастровом учете или государственной регистрации прав представляются [5]:

— при личном обращении в Росреестр, через МФЦ или по почте в адрес Росреестра в бумажном виде;

— по средствам обращения через единый портал государственных услуг или через официальный сайт Росреестра в форме электронных документов.

Вне зависимости от места расположения объекта с учетом положений Закона № 218-ФЗ появилась возможность зарегистрировать земельный участок или недвижимое имущество в режиме «одного окна». Как освещалось ранее, в настоящее время заинтересованное лицо вправе обратиться либо направить документы почтой в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ.

При подаче документов на осуществление кадастрового учета и государственную регистрацию прав в приеме документов может быть отказано в случае, если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами.

Также в Законе № 218-ФЗ уточнен перечень оснований для возврата заявления и пакета документов без рассмотрения. Такими основаниями являются:

— различия и несоответствия представленных форматов заявления и документов в электронном виде форматам, требуемым законодательством;

— в случае подачи заявления и соответствующих документов в бумажном виде наличие исправлений, приписок, зачеркиваний, в том числе исправлений карандашом, а также наличие повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

— в случае отсутствия в заявлении о кадастровом учете объекта или государственной регистрации подписи заявителя.

Также основаниями для возвращения заявления о государственной регистрации прав являются:

— отсутствие подтверждения уплаты госпошлины, а также документа, который подтверждает такую уплату;

— в реестре прав содержится запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения объекта без личного участия собственника или его представителя.

Также согласно ст. 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления учетно-регистрационных процедур изменился. Так, при подаче документов в Росреестр он составит:

- для осуществления кадастрового учета — 5 рабочих дней;
- для осуществления государственной регистрации прав — 7 рабочих дней;
- для осуществления одновременного кадастрового учета и государственной регистрации прав — 10 рабочих дней.

В случае подачи документов на кадастровый учет и государственную регистрацию прав через МФЦ сроки проведения таких процедур увеличиваются на два рабочих дня.

Законодательством приводятся основания приостановления кадастрового учета и государственной регистрации прав по решению государственного регистратора. В статье 26 Закона № 218-ФЗ содержится подробный перечень оснований, по которым процедура кадастрового учета и государственной регистрации прав может быть приостановлена.

Также законодательством приводятся увеличение сроков по приостановке процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав. Законом № 218-ФЗ прописаны более продолжительные сроки приостановления государственной регистрации прав.

Процедура кадастрового учета, государственной регистрации прав возникновения и перехода права согласно Закону № 218-ФЗ в настоящее время подтверждается выпиской из ЕГРН, а госрегистрация договора или иной сделки — специальной регистрационной надписью на документе, выражающей содержание сделки. Ранее государственная регистрация прав удостоверялась в том числе и свидетельством о государственной регистрации прав, которое выдавалось в виде бумажного документа.

Ответственность за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и государственной регистрации прав распределена между Росреестром, государственным регистратором и иными лицами.

Так, в случае разночтений или несоответствия сведений, внесенных государственным регистратором в ЕГРН, сведений, которые содержатся в представленных документах (за исключением сведений, предоставленных и поступивших из других информационных ресурсов), в случае необоснованного приостановления и отказа в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения государственный регистратор несет ответственность согласно положениям Закона № 218-ФЗ.

Основным направлением деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве является осуществление полномочий Росреестра по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, ведению реестра объектов недвижимости, государственному учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, а также оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В результате анализа деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве было выявлено общее количество обращений, поступивших с 2016 по 2017 г. (за 9 месяцев). Данные о количестве поступивших запросов из МФЦ на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на объект недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Количество поданных заявлений на кадастровый учет
и государственную регистрацию права в 2016—2017 гг.**

Месяц	Количество поданных заявлений в 2016 году	Количество поданных заявлений в 2017 году
1	2	3
январь	30 060	23 065
март	22 248	29 871
апрель	12 485	16 894
май	29 599	23 467
июнь	17 885	18 971
июль	19 724	19 667
август	22 360	24 617
сентябрь	20 163	26 362
октябрь	19 887	—
ноябрь	32 484	—
декабрь	36 243	—
ИТОГО	273 743	207 245

По результатам исследования таблицы 1 количество запросов на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости за 9 месяцев в 2017 году составило 207 245 шт., тогда как за весь 2016 год было представлено 273 743 запроса на предоставление данной государственной услуги.

Также при исследовании деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве наибольшее количество запросов на предоставление услуги по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права приходится на конец года.

По данным, представленным в таблице 1 и на рисунке 1, можно сделать вывод, что значительно возросла потребность в предоставлении государственной услуги по ведению Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений.

Количество принятых запросов на внесение сведений Единого государственного реестра недвижимости по месяцам за 2016 и 2017 гг. представлено на рисунке 1.

Так, по данным таблицы 1 и рисунка 1 рост количества запросов в 2016 году на предоставление услуг по государственной регистрации права и государственному кадастровому учету приходится на начало года — январь 2016 года, и на конец года — ноябрь и декабрь 2016-го.

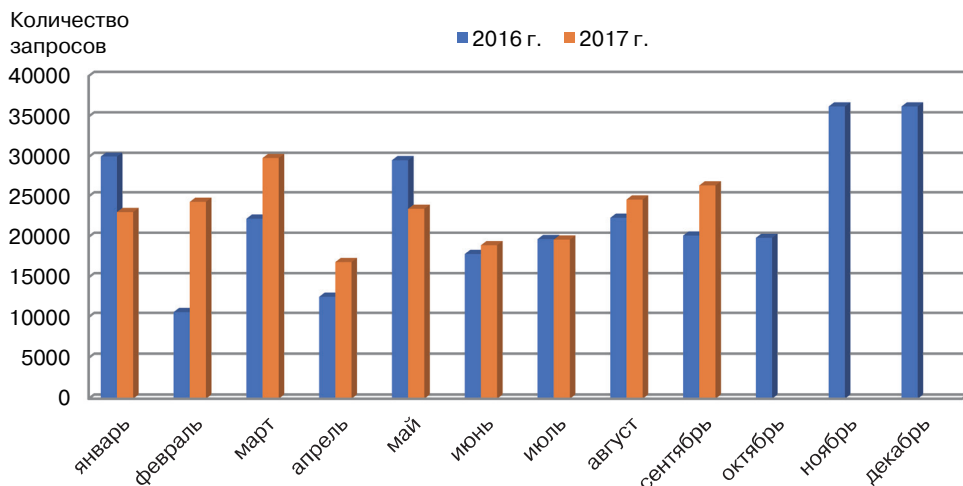


Рис. 1. Количество представленных запросов на государственный кадастровый учет и регистрацию права за 2016—2017 гг.

Также при анализе и организации деятельности по ведению и предоставлению сведений из ЕГРН в 2017 году было выявлено, что наибольшее количество заявлений на государственный кадастровый учет и регистрацию права приходится по состоянию на март 2017 года.

С 2017 года введена персональная ответственность руководителей отделов регистрации в территориальных органах за действия регистраторов. В таких случаях предусмотрена двойная проверка документов перед принятием решения.

Также в Законе № 218-ФЗ представлен перечень оснований для приостановлений и отказов при организации ведения ЕГРН и оказании государственных услуг.

Самой распространенной услугой при организации ведения ЕГРН, которая запрашивается физическими и юридическими лицами, является выписка из ЕГРН.

С помощью выписки из ЕГРН заявителям предоставляются основные характеристики об интересующих объектах недвижимости, о зарегистрированных правах, обременениях прав, ограничении и иные дополнительные сведения. В таблице 2 представлены сведения о поступивших запросах в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

По данным таблицы 2 можно сделать вывод, что количество поданных запросов на предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости за 9 месяцев 2017 года превышает количество поданных запросов за весь 2016 год на 9450 шт.

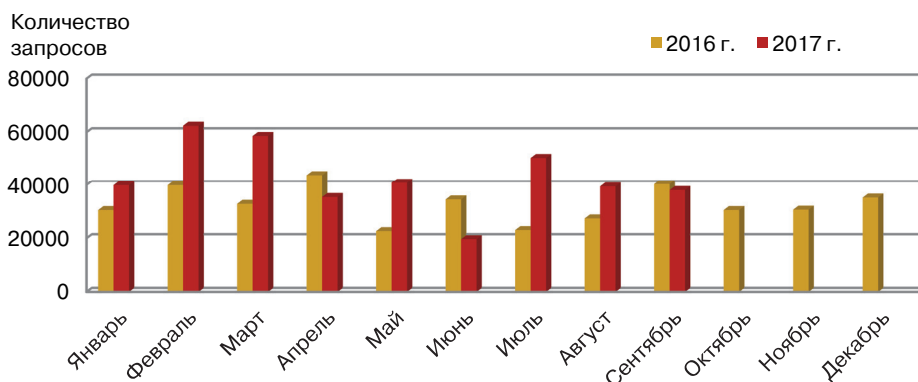
Динамика предоставления сведений ЕГРН по месяцам за 2016 и 2017 г. представлена на рисунке 2.

При анализе деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве наибольшее количество представленных запросов в 2016 году приходится на февраль, апрель, сентябрь и декабрь, а наименьшее на май и июль. В 2017 году значительно увеличилось количество представленных запросов по сравнению с предыдущим годом. При этом наибольшее количество запросов от заявителей поступило в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве в феврале, марте и июле 2017-го.

Таблица 2

Количество представленных запросов за 2016—2017 гг.

Месяц	Кол-во запросов на предоставление сведений из ЕГРН в 2016 г.	Кол-во запросов на предоставление сведений из ЕГРН в 2017 г.	Кол-во запросов на предоставление сведений из ЕГРН в 2017 г. (в электронном виде)
1	2	3	4
Январь	30 525	39 917	963
Февраль	39 897	62 345	1 034
Март	32 872	58 584	113
Апрель	43 781	35 439	1 173
Май	22 652	40 863	1 982
Июнь	34 536	19 650	2 215
Июль	23 043	50 295	3 266
Август	27 408	39 459	2 725
Сентябрь	40 320	38 065	1 852
Октябрь	30 545	—	—
Ноябрь	30 689	—	—
Декабрь	35 212	—	—
ИТОГО	391 480	384 617	16 313
		400 930	

**Рис. 2.** Предоставление сведений из ЕГРН по месяцам за 2016—2017 гг.

С учетом полученных данных можно сделать вывод о том, что согласно положениям и нововведениям Закона № 218-ФЗ процесс организации ведения ЕГРН и подачи документов в орган регистрации прав стал удобнее и понятнее, что подтверждается увеличением количества поданных заявлений в начале 2017 года на осуществление государственного кадастрового учета и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости. При этом заявок, поступивших на проведение государственной регистрации прав, значительно больше, чем на проведение государственного кадастрового учета. Это говорит о том, что в результате оформления и проведения кадастрового учета собственники земель одновременно не оформляли государственную регистрацию прав, так как до 2017 года, с учетом действующего на тот период времени законодательства Российской Федерации, это была трудоемкая процедура.

© В.А. Синенко, Т.И. Шияпов, Д.И. Парпура, 2017.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 / Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ [федер. закон принят Государственной Думой 13.07.2015] / [Электронный ресурс] / Правовая база данных — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / [Электронный ресурс] / Правовая база данных — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
4. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ [федер. закон принят Государственной Думой 24.07.2007, ред. от 03.07.2016] / [Электронный ресурс] / Правовая база данных — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
5. Синенко В.А., Клименко С.И. Особенности осуществления процедуры государственного кадастрового учета объектов недвижимости с учетом вступления в силу Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Актуальные вопросы науки и практики XXI в.: материалы VI Международной научно-практической конференции (01—04 июня 2017 г.). Нижневартовск: Издательский центр «Наука и практика», 2017. С. 92—99. Режим доступа: <http://www.konferenc.com/sinenko-klimenko> (дата обращения 04.06.2017). DOI: 10.5281/zenodo.802689.
6. <http://www.gosreestr.ru/> Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Сведения об авторах:

Синенко Виктория Александровна — ассистент агроинженерного департамента Аграрно-технологического института Российского университета дружбы народов; e-mail: sinenko.va@yandex.ru.

Шияпов Тимур Илхамович — начальник отдела развития межвузовского сотрудничества Российского университета дружбы народов; e-mail: shiapov_ti@rudn.university.

Парпура Денис Игоревич — магистрант Аграрно-технологического института Российского университета дружбы народов; e-mail: parpura_di@rudn.university.

Для цитирования:

Синенко В.А., Шияпов Т.И., Парпура, Д.И. Организация мероприятий по ведению единого государственного реестра недвижимости на примере г. Москвы // *Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Агронимия и животноводство*. 2018. Т. 13. № 1. С. 45—53. doi 10.22363/2312-797X-2018-13-1-45-53.

DOI: 10.22363/2312-797X-2018-13-1-45-53

ORGANIZATION OF ACTIVITIES FOR CONDUCTING SINGLE STATE REGISTRY OF REAL ESTATE ON THE EXAMPLE OF MOSCOW

V.A. Sinenko, T.I. Shiyapov, D.I. Parpura

Peoples' Friendship University of Russia (RUDN University)

Miklukho-Maklaya st., 6, Moscow, Russia, 117198

Abstract. In accordance with paragraph 2 of Article 1 of Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 “On State Registration of Real Estate” (hereinafter — Law No. 218-FZ), the Unified State Real Estate Register is a collection of reliable, systematized information on the accounted in accordance with Law

No. 218-FZ real estate, including the registered rights to such immovable property, the grounds for their occurrence, rightholders, as well as other information established in accordance with Law No. 218-FZ. According to Article 1 of Law No. 218-FZ, state registration of rights to immovable property is a legal act of recognition and confirmation of the occurrence, change, transfer, termination of the right of a certain person to immovable property or restriction of such right and encumbrance of immovable property. The procedure for state registration of rights is made by entering in the Unified State Register of Real Estate records of the right to such property, the information of which is included in the Unified State Register of Real Estate. In his article authors gives the main changes introduced by the Law No. 218-FZ and are taken into account when organizing the maintenance of the Unified State Real Estate Register, and also analyzes the results of the activities for maintaining and providing information from the Unified State Real Estate Register in the territory of Moscow.

Key words: the unified state register of real estate, cadastre of real estate, cadastral registration, real estate objects, land plots, real estate registration

REFERENCES

1. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 136 of October 25, 2001 / Legal Database. Access mode: <http://www.consultant.ru/>.
2. The Federal Law “On State Registration of Real Estate” No. 218-FZ [federal law. The law was adopted by the State Duma on July 13, 2015] / [Electronic resource] / Legal database — Access mode: <http://www.consultant.ru/>.
3. Federal Law No. 122-FZ of July 21, 1997 (as amended on March 20, 2011) “On state registration of rights to real estate and transactions with it” / [Electronic resource] / Legal database — Access mode: <http://www.consultant.ru/>.
4. The Federal Law “On the State Real Estate Cadastre” No. 221-FZ [federal law. law passed by the State Duma on 24.07.2007] / [Electronic resource] / Legal database — Access mode: <http://www.consultant.ru/>.
5. Sinenko, V., Klimenko S. (2017). Peculiarities of implementation of the procedure of state cadastre accounting of real estate objects with regarding the entry into force of the federal law of 21.07.2015 no. 218-fz “On state registration of real estate”. *Bulletin of Science and Practice*, (6), 92—99. doi: 10.5281/zenodo.802689.
6. <http://www.rosreestr.ru/> OFFICIAL WEBSITE Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography Rosreestr.

For citation:

Sinenko V.A., Shiyapov T.I., Parpura D.I. Organization of activities for conducting single state registry of real estate on the example of Moscow. *RUDN Journal of Agronomy and Animal Industries*, 2018, 13 (1), 45—53. DOI: 10.22363/2312-797X-2018-13-1-45-53.