

**СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
№ 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ» И ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
№ 122-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ»**

В настоящей статье рассматриваются основные новеллы Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в сравнении с нормами Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Дается сравнительный анализ отдельных положений нового и старого законов. Отмечаются положительные моменты нового закона, в частности, сокращение сроков регистрации, ведение реестра исключительно в электронном виде, уточнение объектов, которые подлежат кадастровому учету и регистрации и т.д. В целом новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» оценен положительно. В статье подчеркивается, что только практика применения положений данного закона способна выявить минусы и плюсы.

Ключевые слова: недвижимость, кадастровый учет, государственная регистрация недвижимости, объекты государственной недвижимости, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Недвижимое имущество по справедливому взгляду многих исследователей является одной из основ продуктивного функционирования каждой экономической системы. Именно поэтому одной из главных задач в области экономической политики является организация нормального оборота недвижимости. Недостатки, ошибочные решения или пробелы в законодательстве в этой отрасли могут негативно сказаться на факторах экономического и социально-политического развития [18, с. 580].

Подчеркивая важность сделок, совершаемых с недвижимым имуществом, гражданское законодательство Российской Федерации (ст. 164, 551 ГК РФ) помимо письменной формы сделки с недвижимым имуществом требует проведение государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество [1].

С 1 января 2017 года вступил в законную силу новый Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), принятие которого ознаменовало собой новый этап в развитии законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества. Рассмотрим основные новеллы «О государственной регистрации недвижимости» [8].

* Кендыш Алена Ибрагимовна – магистрант, кафедра конституционного и административного права, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: Alenyushka1994@mail.ru.

1. В настоящее время отношения, связанные с правовым регулированием кадастра недвижимости и регистрации недвижимости объединены в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данную новеллу следует оценить положительно, так как до 1 января 2017 года отношения по регистрации недвижимости регулировались Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6], а отношения, связанные кадастром недвижимости – Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», что вносило некоторую неопределённость при применении норм того или иного закона [7].

Министр экономического развития Максим Орешкин отметил высокую значимость закона «О государственной регистрации недвижимости». «Реализация данных новаций – важный шаг вперед в повышении доступности, прозрачности и удобства государственных услуг. Мы обязаны помогать гражданам и бизнесу, повышать точность сведений, устранять мешающие барьеры. И в этой связи нужно проделать колоссальную работу» [14].

Сокращение числа нормативно-правовых актов, регулирующих регистрацию недвижимого имущества так же способствует достижению как минимум двух целей: удобство пользования нормативно-правовой базой и сведение к минимуму противоречий между законами, что в конечном итоге будет способствовать снижению числа правоприменительных ошибок.

Необходимо отметить, что Федеральные законы № 122 и 221 продолжают оставаться действующими, переходные и заключительные положения ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не содержат положений по данному вопросу, но большая часть статей указанных законов утратила силу, действует лишь незначительная часть указанных нормативно-правовых актов.

Справедливо замечание И.Г. Бадмаевой о том, что для претворения в жизнь новелл, которые содержит ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» потребуются внести соответствующие изменения и дополнения в действующее законодательство России, а в ряде случаев потребуются принятие качественно новых нормативных подзаконных актов. В том числе это необходимо и для обеспечения действия и функционирования электронного документооборота при осуществлении регистрационных действий, взаимодействия органов власти между собой, а также с кадастровыми инженерами и нотариусами с помощью электронных сервисов [11, с. 103].

2. Существенным недостатком ранее действовавшего законодательства являлось то обстоятельство, что существовали отдельные информационные системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (далее ГКН). При пользовании данными системами возникали сложности как организационного так и правового характера: сложности выдачи информации, сопоставление информации и т.д.

В настоящее время данные системы объединяются, в связи с чем изменилась и сама процедура регистрации и постановки на учёт недвижимости, а также ее порядок, сроки и возможность обжаловать регистрационные действия без участия суда. Новый свод сведений будет носить название Единого государ-

ственного реестра недвижимости (далее ЕГРН). Все сведения из ЕГРН будут доступны на официальном сайте реестра [20]. Создание и контроль данной системы будет осуществлять Оператор в лице Правительства РФ и его территориальных органов. Многие регистрационные и учетные действия можно будет производить в электронной форме [12, с. 341–342].

Д.В. Козлов в связи с этим отмечает, что образование ЕГРН – завершение важного этапа по учету и закреплению в кадастре недвижимости единого объекта недвижимости как сложной вещи с выделением земельного участка в роли главной вещи, к которой «привязываются» все остальные объекты недвижимости, расположенные на нем и под ним, за исключением участков недр. Впоследствии, когда единый реестр недвижимости будет окончательно создан в ходе применения закона, возможно, постепенное включение в его состав государственного реестра недр (ст. 28 закона РФ «О недрах» от 21.02.1992 г. № 2395-1 [5]), государственного лесного реестра (ст. 91 Лесного Кодекса от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ [3]), государственного водного реестра (ст. 31 Водного кодекса от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ [4]). Следует согласиться с мнением ученого о том, что данный подход законодателя позволит закрепить системный подход к регулированию природных ресурсов в целом с размещением в центре комплексного правового регулирования природоресурсных отношений земли как природного ресурса и объекта в области права публичного и земельного участка – в области права частного [13, с. 61–62].

3. Важной новеллой действующего ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является уточнение объектов, которые подлежат кадастровому учету и права на которые регистрируются. Так, в соответствии с действующим законом, в кадастр недвижимости должны вносить сведения о машино-местах, едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе. Машино-места должны учитываться в кадастре и регистрироваться как самостоятельные объекты недвижимости. Их допустимые размеры установило Минэкономразвития России [9]. Ранее на кадастровый учет ставилось здание (помещение), в котором находилось машино-место [10]. Право на него регистрировалось в виде доли в праве общей долевой собственности на это здание (помещение), а размер доли определялся пропорционально размеру машино-места. Собственник зарегистрированного машино-места может зарегистрировать право собственности на него, выделив долю в натуре [15].

По Закону о кадастре недвижимости сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе в кадастр нельзя было внести. В то же время права на них должны были быть зарегистрированы (что невозможно без учета в кадастре). Поэтому единый недвижимый комплекс учитывался, как сооружение, а здания (сооружения), входящие в состав предприятия, на практике ставились на учет как отдельные объекты недвижимости. Учет единого недвижимого комплекса и госрегистрация права на него проводятся в следующих случаях (чт. 46 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

– завершение строительства объектов недвижимости, проектная документация которых предусматривает их эксплуатацию в качестве такого комплекса;

– объединение по заявлению собственника учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости, которые имеют единое назначение и неразрывно связаны физически или технологически либо расположены на одном земельном участке.

– Зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно только после учета и госрегистрации прав на каждый объект, который входит в его состав.

4. Несомненно смелым шагом законодателя является переход на ведение реестра недвижимости исключительно в электронной форме. Появляется возможность получать сведения из единого государственного реестра в электронной форме, в том числе и путем бесплатного скачивания информации с официального сайта Росреестра [13, с. 62]. Вместе с тем, об исключительно положительном результате данного нововведения говорить еще рано. На наш взгляд, сложности связаны с обеспечением должного уровня информационной безопасности в данном секторе. Реалиями нашего времени становятся хакерские атаки, кража и использование личных сведений граждан и организаций, различные неправомерные манипуляции с государственными базами данных, которые приводят в результате к нарушению прав и законных интересов. В этом отношении ведение реестра в вещественном, бумажном виде имеет некоторые преимущества, хотя, несомненно и проигрывает по удобству электронному способу ведения реестра. На наш взгляд, данное новшество допустимо только в том случае, если государство сможет обеспечить должный уровень безопасности, в противном случае, отсутствие соответствующей защиты может привести к непоправимым последствиям.

5. Согласно новому Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия нельзя будет передавать подведомственным учреждениям. Данное нововведение позволит не просто сократить сроки на кадастровый учет и государственную регистрацию, но и уменьшить число бюрократических проволочек, вызванных необходимостью двойной самостоятельной подачей документов [18, с. 582–583].

Кроме того, с 1 января 2017 года у Росреестра появилась новая функция – осуществление контроля за деятельностью саморегулируемых организаций (СРО) кадастровых инженеров. В этой связи территориальным органам ведомства поручено проводить анализ деятельности СРО кадастровых инженеров, в том числе информации, размещенной на их сайтах [14].

С 1 января 2017 года Росреестр обеспечил экстерриториальный принцип приема документов на регистрацию в каждом регионе России [16].

6. В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» существенно сокращен общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и госрегистрации прав. При подаче документов в Росреестр он составляет:

- 5 рабочих дней – для кадастрового учета;
- 10 рабочих дней – в случае одновременного проведения учета и госрегистрации;

– 7 рабочих дней – для госрегистрации прав.

Сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на два рабочих дня в том случае, если документы представляются через многофункциональные центры (далее – МФЦ).

Ранее общий срок осуществления как учета объекта недвижимости в кадастре, так и госрегистрации прав на него составлял 10 рабочих дней для каждой процедуры. При одновременной подаче документов для проведения кадастрового учета и госрегистрации срок госрегистрации прав исчислялся со дня внесения сведений в кадастр недвижимости, т.е. максимальный срок составлял 20 рабочих дней.

Вопрос однозначного определения сроков государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеет еще один значимый аспект, который связан со стандартизацией государственных услуг, административной ответственностью государственных регистраторов и отчасти противодействием коррупционным явлениям [19, с. 25].

Полагаем, что в начальной стадии действия нового закона неизбежно нарушение сроков регистрации, что будет связано с проблемами технического характера и совпадать с периодом перехода операторов на новые программы, обеспечивающие ведение реестра. Далее, в связи с упрощением ведения реестра и созданием ЕГРП, данная проблема должна нивелироваться.

7. У специалистов приема появится совершенно законная возможность отказать заявителю в приеме документов, если не установлена личность заявителя, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность, или лицо, представляющее заявление, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность. Отказ в приеме документов по-прежнему недопустим.

С 1 января 2017 г. расширен также круг оснований для возврата документов без рассмотрения. Документы будут приняты, но рассматриваться не будут и по истечении 5 дней будут возвращены заявителю в неизменном виде в следующих случаях:

– документы на бумажном носителе имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеющие серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

– отсутствует информация об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи заявления;

– в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника, а заявление представлено иным лицом;

– заявление не подписано заявителем в соответствии с законодательством РФ;

– заявление и документы представленные в электронном виде не соответствуют установленному формату [17].

Рамки настоящей статьи не позволяют рассмотреть все новеллы ФЗ «ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Вместе с тем, проведенное исследование отдельных новшеств позволяет говорить о качественно другом

уровне ныне действующего ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Законодатель провел значимую работу системного характера, сократив число законодательных актов, регулирующих данные вопросы, привел их в удобное для пользования состояние, разрешил ряд вопросов, в недавнем прошлом вызывавших критику как бюрократических (сокращение сроков, ведение единого реестра ЕГРП, проведение регистрации только Росреестром и многие другие). Насколько жизнеспособными будут законодательные нововведения в данной области покажет только практика их применения.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. федер. закона от 07.02.2017 г. № 12-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 : федер. закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. федер. закона от 23.05.2016 г. № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Лесной кодекс Российской Федерации : федер. закон от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ (в ред. федер. закона от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
4. Водный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в ред. федер. закона от 31.10.2016 г. № 384-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
5. О недрах : закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (в ред. федер. закона от 03.07.2016 г. № 279-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (в ред. федер. закона от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
7. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в ред. федер. закона от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
8. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. федер. закона от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ч. I. – Ст. 4344.
9. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. № 792 // СПС Консультант Плюс.
10. О рассмотрении обращения: Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 г. № ОГ-Д23-7475 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2015. – № 9. – Ч. II.
11. Бадмаева И.Г. Новеллы института государственной регистрации недвижимости / И.Г. Бадмаева, И.С. Афанасьева // Современные проблемы теории

и практики права глазами молодых исследователей : материалы X Всерос. молодежной науч.-практ. конф. – 2016. – С. 99–104.

12. Дроздова Е.А. Единый закон государственной регистрации недвижимости / Е.А. Дроздова // Actualscience. – 2016. – Т. 2. – № 12. – С. 341–342.

13. Козлов Д.В. Общая характеристика нового федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ / Д.В. Козлов // Таврический научный обозреватель. – 2015. – № 5-1. – С. 61–64.

14. На коллегии Росреестра обсудили изменения в законодательстве в учетно-регистрационной сфере [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/na-kollegii-rosreestra-obsudili-izmeneniya-v-zakonodatelstve-v-uchetno-registratsionnoy-sfere>.

15. Обзор: Госрегистрация недвижимости по новым правилам в 2017 году [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс.

16. Регистрация недвижимости по-новому [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/registratsiya-nedvizhimosti-po-novomu-utro-rossii>.

17. Росреестр информирует об изменениях в законодательстве, касающиеся регистрации прав недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.tatre.ru/articles_id13242.

18. Семякин Н.К. Особенности правового регулирования кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на недвижимость / Н.К. Семякин // Science Time. – 2016. – № 12 (36). – С. 580–583.

19. Федотов В.В. Правовое регулирование сроков предоставления государственной услуги по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В.В. Федотов // Юридические исследования. – 2016. – № 2. – С. 15–26.

20. Через сайт Росреестра можно подать документы на регистрацию прав и кадастровый учет одновременно [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/cherez-sayt-rosreestra-mozhno-podat-dokumenty-na-registratsiyu-prav-i-kadaastrovyuy-uchet-odnovremenno>.