УДК/UDC 346

К вопросу о государственной регистрации недвижимости

Терлыч Илья Анатольевич
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: koer124@mail.ru

Шульга Антонина Константиновна (научный руководитель)
кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье проводится сравнительная характеристика нового Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с одноименным Федеральным законом, утратившим силу. Анализируются положительные и отрицательные стороны данного Федерального закона, предлагаются возможные способы его совершенствования.

Ключевые слова: недвижимость, федеральный закон, кадастровый учет, машиноместо, объект недвижимости, гражданское право, предпринимательское право.

On the Issue of State Registration of Real Estate

Terlych Ilya Anatolyevich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: koer124@mail.ru

Shulga Antonina Konstantinovna (research advisor)
Candidate of Law, assistant professor of the International Private and Business Law Department

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The author gives a comparative characteristic of the new Federal Law of 13 July 2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" with the Federal Law of the same name which ceased to be in force. The author also analyses the advantages and disadvantages of the Federal Law and proposes some possible ways to improve it.

Key words: real estate, federal law, cadastral registration, parking space, real estate item, civil law, business law.

Первого января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Ввиду вступления в силу данного закона произошли изменения в гражданском законодательстве РФ. В этой статье мы постараемся рассмотреть наиболее существенные из них.

По ранее действующему законодательству гражданам надлежало осуществлять постановку объектов недвижимости на государственный кадастровый учет согласно Федеральному закону от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [2] в кадастровой палате. А регистрация прав на недвижимость и сделок с нею регулировалась Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В настоящее же время, в соответствии с положениями части 1 статьи 3 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», как регистрация прав на недвижимость, так и ее кадастровый учет осуществляется федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Таким образом, граждане, желающее осуществить кадастровый учет недвижимости и выполнить регистрацию прав на недвижимость, смогут обращаться в Росреестр, экономя таким образом свое время, что, безусловно, является положительным нововведением. Создание

единого реестра, в котором будут содержаться данные о правах на объекты недвижимости и об ограничениях на эти объекты, позволяет сделать порядок постановки на кадастровый учет и регистрацию прав более простыми для граждан. Законодатель также установил возможность предоставлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также прилагаемых к заявлению документов как в форме документов на бумажном носителе, так и в форме электронных документов в соответствии положениями статьи 18 Федерального закона № 218-ФЗ.

Изменились также и сроки осуществления услуг. Рассмотрим данные изменения. Ранее срок на регистрацию права на объект недвижимости составлял десять рабочих дней, согласно абз. 1 п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ. Теперь этот срок сокращен до семи рабочих дней в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ и до девяти рабочих дней при подаче через МФЦ. Постановка на кадастровый учет занимала десять рабочих дней (ч. 1 ст. 17 Закона № 221-ФЗ), теперь срок уменьшился до пяти рабочих дней (п. 3 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ и до семи рабочих дней при подаче через МФЦ (п. 4 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ). Услуга по одновременной постановке как на кадастровый учет, так и на регистрацию права ранее не предоставлялась, теперь ее срок равен десяти рабочим дням (п. 5 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ) и 12 рабочим дням при подаче через МФЦ (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ). Таким образом, мы видим стремление законодателя к сокращению сроков постановки на кадастровый учет и регистрации прав, что также является признаком положительной динамики совершенствования законодательства.

Законодатель в положениях статьи 130 ГК РФ закрепляет новый объект недвижимости — машино-место [2]. Теперь собственники машиномест смогут регистрировать свои права на них в обычном для остальных объектов недвижимости порядке. Местоположение этого нового объекта недвижимости должно быть указано посредством графического отображения границ машино-места на плане этажа (или его части) здания или сооружения.

Значительному расширению подвергся перечень оснований, в соответствии с которыми возможно приостановление постановки на государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав. Если в ранее действующем законодательстве была весьма размытая формулировка «государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав» (ст. 19 Закона № 122-ФЗ утратившего силу), то теперь законодатель пошел по пути подробного закрепления оснований. В настоящее время их 55, и свое отражение они нашли в статье 26 Закона № 218-ФЗ).

Однако данная новелла вызывает некоторые опасения. Речь идет о п. 9 ст. 23 Закона № 218-ФЗ. Согласно данному положению, существует возможность получить отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав по причине непредставления в Росреестр информации по межведомственным запросам не из-за того обстоятельства, что сведения вообще отсутствуют, а в силу того, что уполномоченный орган не представил соответствующих сведений в установленный законом срок. При этом законодатель в статье 27 Закона № 218-ФЗ указывает, что в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, то в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается.

Также определенное недоумение вызывает само название Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Обусловлено это тем, что в соответствии с гражданским законодательством регистрации подлежит не сама недвижимость, как объект гражданского оборота, а регистрация прав на нее.

Таким образом, на основании проведенного исследования можно сделать вывод, что законодатель попытался упростить процедуру госу-

дарственной регистрации прав на недвижимость и постановки недвижимости на кадастровый учет, и эти попытки являются положительными аспектами реформирования. Однако лишь правоприменительная практика покажет, насколько данные стремления оказались успешны.

Список литературы

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29.

2. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.