

Всё о Едином государственном реестре недвижимости

С января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ, Закон о регистрации), регламентирующий процедуру регистрации прав на недвижимые объекты, в связи с чем правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) претерпели существенные изменения.

Федеральный закон № 218-ФЗ регулирует отношения в связи с осуществлением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также вопросы по ведению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН.

Формально, с января 2017 года такое понятие как ЕГРП утратило силу, так как система кадастрового учета и регистрации недвижимости стала предусматривать ведение новой федеральной базы данных – ЕГРН.

По своей сути, оба указанных реестра содержат сходное содержание, однако состав сведений ЕГРН существенно шире.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона № 218-ФЗ ЕГРН – это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на объекты такого имущества, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных Законом о регистрации сведениях.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН в текстовой и графической формах, подлежат постоянному хранению и обладают такими характеристиками как систематизированность (то есть сведения упорядочены в определенной заранее установленной системе) и достоверность (то есть сведения соответствуют действительности).

Сведения в ЕГРН вносятся на основании представленных в орган регистрации документов, предусмотренных нормативными правовыми актами, в том числе в порядке информационного взаимодействия.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, если иное не установлено Законом о регистрации.

В структуру единой базы данных ЕГРН включены несколько самостоятельных реестров:

- реестр объектов недвижимости;
- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- реестр сведений о границах зон;
- реестровые дела;
- кадастровые карты;
- книги учета документов.

Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости) формируют две группы сведений:

1) основные – характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений и машино-мест, перепланировки помещений;

2) дополнительные – сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (кроме основных сведений), и сведения, которые в соответствии с Законом о регистрации вносятся в уведомительном порядке (сведения о кадастровой стоимости, категории земель, назначении здания, адресе объекта недвижимости и т.д.).

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о подлежащих государственной регистрации сделках, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, ограничение прав и обременение объектов недвижимости (адрес электронной почты и (или) почтовый адрес правообладателя, сведения о решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и т.д.).

В реестр границ вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН. Например, в реестровое дело помещаются документы-подлинники на бумажном носителе, отражающие содержание совершенной в простой письменной форме сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

– публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

– дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении ЕГРН.

На публичных кадастровых картах воспроизводятся общедоступные кадастровые сведения о границах (в том числе земельных участков,

территориальных зон, особых экономических зон), контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, кадастровые номера и сведения о форме собственности объектов недвижимости, сведения о кадастровой стоимости, площади земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения, виды разрешенного использования земельных участков, назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства и другие сведения.

Книги учета документов содержат информацию о принятых Росреестром документах. При получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов должностным лицом Росреестра вносится соответствующая запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

В целях реализации Федерального закона № 218-ФЗ был принят Приказ Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 № 943 (далее - Приказ), который устанавливает правила и порядок ведения реестра, а также детально описывает процедуру внесения любых записей в ЕГРН.

Действующая редакция Приказа вступила в силу одновременно с Федеральным законом № 218-ФЗ. Приказ регламентирует:

- порядок ведения единой базы данных на объекты недвижимого имущества на территории Российской Федерации;
- правила заполнения и выдачи выписок из реестра по запросам заинтересованных граждан;
- основания для внесения записей в ЕГРН;
- состав уполномоченных лиц, ответственных за ведение реестра.

В соответствии с действующим законодательством кадастровый учет объектов и государственная регистрация прав на эти объекты проводятся как одновременно, так и отдельно. Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, то его учет в кадастре недвижимости и государственная регистрация прав в реестре прав на недвижимость осуществляются одновременно. Исключения составляют указанные в законе случаи, когда кадастровый учет проводится без одновременной регистрации, и наоборот.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок – посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Преимуществами создания и внедрения единого государственного реестра недвижимости являются:

– упрощение процедуры постановки объектов на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав, в связи с чем сокращены и сроки проведения учетно-регистрационных действий;

– доступность получения сведения из ЕГРН. Основная информация по объектам недвижимости находится в открытом доступе, и ее может получить любое заинтересованное лицо в виде выписки из ЕГРН;

– актуальность публичных сведений;

– а также система многофункциональных центров, которые позволяют получать государственные услуги наиболее удобным для граждан способом (собственник может представить документы в любое отделение МФЦ на территории России, чтобы оформить право на недвижимое имущество, удаленное от места его проживания, а также совершать иногородние сделки по обмену, купле-продаже, сделки с условием и одновременной регистрации нескольких объектов недвижимости).

Создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, свести к минимуму бумажный документооборот и осуществить перевод услуг преимущественно в электронный вид при условии сохранения комфортных условий оказания услуг заявителям.

**Вера Игумина,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**