

Новый порядок регистрации прав на недвижимое имущество: что изменилось?

В конце лета Кабинет Министров снова решил поменять «правила игры» в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. [Постановлением правительства № 553 от 23.08.2016 г.](#) был утвержден, в том числе, в новой редакции [Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений](#) (далее – Порядок). Изменения в данной сфере были обусловлены необходимостью устранения некоторых недостатков законодательства, которые были выявлены в ходе практического применения отдельных норм. Стоит отметить, что с момента принятия Порядка в первичной редакции не прошло и года.

Большая часть новых норм Порядка вступила в силу с 6 сентября. Целью нового Порядка его авторы указывают усовершенствование действующих административных процедур и электронного взаимодействия государственных органов для улучшения качества предоставляемых административных услуг. Можно сказать одно: цель нужная и своевременная.

Укажем, какие же основные изменения произошли в данной сфере.

1. Сокращение перечня документов и взаимодействие между реестрами.

При регистрации вещных прав на недвижимое имущество теперь не нужно будет подавать документы, которые находятся во владении государственных органов. В частности, сведения о документах, подтверждающих принятие в эксплуатацию объекта, строительство которого завершено, будут получаться регистратором в режиме реального времени из соответствующего Единого реестра документов (которые дают право на выполнение подготовительных и строительных работ и свидетельствуют о принятии в эксплуатацию законченных строительством объектов, а также сведений о возврате на доработку, отказе в выдаче, отмене и аннулировании указанных документов). Порядком предусмотрено, что данное положение вступит в силу через два месяца, с момента вступления в силу новой редакции Порядка, то есть не ранее 6 ноября. Также предусмотрено обязательное использование регистратором данных других реестров при рассмотрении поданного заявления (в т.ч. Государственного земельного кадастра, реестра ипотек, и др.

2. Регистрация прав и обременений на основании решения суда.

Порядком предусмотрено, что регистратор проверяет подлинность такого решения суда с помощью Единого реестра судебных решений. Не указано, что делать регистратору, если такое судебное решение в реестре отсутствует. Для таких случаев необходимо предусмотреть в Порядке обязанность регистратора направлять соответствующий запрос о подлинности такого решения в суд, указанный в предоставленном заявителем решении, и до момента получения информации из суда приостановить рассмотрение заявления. Такие действия, безусловно, могут затянуть процесс регистрации. Однако они могут исключить ситуацию регистрации перехода прав на недвижимое имущество на основании поддельного решения суда (о чем свидетельствует соответствующая практика).

3. Определен перечень заявлений, которые могут подаваться в электронной форме.

В частности, такое право предоставлено застройщикам, собственникам, у которых возникло вещное право, в определенных случаях государственным исполнителям и др.

4. Определен перечень оснований, при которых не нужно подавать документы, подтверждающие присвоение адреса объекту.

В частности, нет необходимости подавать документы в случае раздела или объединения объектов (квартира, жилое или нежилое помещение и др.); регистрации права собственности на индивидуальный (садовый) жилой дом, дачный дом, построенный на земельном участке, право собственности на который зарегистрировано в Государственном реестре прав.

5. *Расширен перечень случаев, при которых для проведения гос. регистрации права собственности на недвижимость, находящуюся в ипотеке или налоговом залоге, не нужно подавать документ, подтверждающий согласие ипотекодержателя на отчуждение имущества* (в случае регистрации права собственности на основании свидетельства о наследстве).

6. *Устранен «пробел» предыдущей редакции Порядка относительно регистрации вещных прав.*

Речь идет о регистрации прав на объекты недвижимого имущества, которые были зарегистрированы до 01.01.2013 г. в соответствии с законодательством, действовавшим на момент даты их возникновения, в связи с утратой или повреждением правоустанавливающего документа. Ранее порядком в таких случаях предусматривалась регистрация вещных прав только на земельный участок.

7. *Урегулирован порядок регистрации права собственности на основании решения суда об истребовании имущества из чужого незаконного владения.*

Теперь для регистрации права собственности в таких случаях подается решение суда, вступившее в законную силу, а также один из документов (перечень определен Законом), который был выдан ранее, подтверждающий право собственности на имущество за физическим/ юридическим лицом, в пользу которого оно истребовано.

8. *Урегулирован порядок регистрации права собственности на основании решения суда о признании права собственности на самовольно построенную недвижимость.*

По нашему мнению, в Порядок заложено противоречие, при котором для регистрации прав в данном случае необходимо предоставить, в том числе, документ, подтверждающий принятие объекта в эксплуатацию и документ о присвоении адреса объекту (несмотря на то, что объект признан самовольно построенным судом).

В целом, новая редакция Порядка устраняет ряд существовавших пробелов и сокращает перечень документов, которые необходимо подавать государственному регистратору. При этом она содержит также некоторые противоречия, которые необходимо устранить. В целом тенденция частого изменения «правил игры» в сфере регистрации вещных прав на недвижимое имущество не способствует стабильности гражданского оборота и экономических отношений.