

Единый государственный реестр недвижимости

С января 2017 года правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) претерпели существенные изменения. Это связано с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), который регламентирует процедуру регистрации прав на недвижимые объекты.

Закон о регистрации 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.

С января 2017 года такое понятие как ЕГРП утратило силу, так как система кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на эти объекты предусматривает ведение новой федеральной базы данных, а именно – ведение ЕГРН.

По своей сути, оба указанных реестра (прежний и нынешний) содержат сходное содержание, однако состав сведений ЕГРН существенно шире.

ЕГРН – это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных Законом о регистрации сведений.

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.

Информация на один и тот же объект может вноситься в содержание различных реестров ЕГРН, однако при оформлении выписки по запросу граждан вся информация будет представлена в виде единого документа.

В целях реализации Закона о регистрации был издан 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 Законом о регистрации. Приказом утверждены:

- порядок ведения ЕГРН;
- форма специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки;

- состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к заполнению данной надписи, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме;

- порядок изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки.

Как и ранее действовавший реестр (ЕГРП), новый базовый информационный ресурс (ЕГРН) содержит исчерпывающий перечень сведений по каждому объекту недвижимого имущества:

- основания для регистрации права собственности, а также ряды иных вещных прав;

- содержание и формы собственности (долевая, совместная, личная);

- наличие или отсутствие зарегистрированных ограничений в отношении объекта недвижимости (например, залог);

- сведения о зарегистрированных переходах прав на объекты;

- личные данные каждого обладателя прав;

- технические и качественные характеристики имущества.

В состав ЕГРН теперь включены сведения, ранее не содержащиеся в ЕГРП:

- кадастровые схемы и планы;

- картографические измерения;

- дополнительные сведения кадастрового учета.

Такая информация ранее вносилась в ГКН (Государственный кадастр недвижимости), который существовал параллельно с ЕГРП.

Большинство указанных сведений поступают в ЕГРН по итогам проведения процедуры кадастрового учета. Такой учет в обязательном порядке проводится в отношении каждого вновь возведенного или сформированного объекта недвижимости.

Хотелось бы обратить внимание на ряд общедоступных сведений, которые размещаются на Публичной карте. Названный электронный ресурс содержит данные по объектам, прошедшим кадастровый учет, а по мере обновления информации, происходит актуализация Публичной карты.

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, а также 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.

С января 2017 года государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется 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 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.**