

Сроки оформления прав на недвижимость

С 1 января 2017г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон), который пришел на смену двум другим: Федеральному закону от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Большинство положений данного нормативного акта должно сделать процедуру регистрации проще и при этом повысить качество оказания государственных услуг. Большая часть изменений касается упрощения процедуры государственной регистрации.

Одним из самых важных и ожидаемых изменений, которые произошли, касаются сроков государственной регистрации. По-прежнему закону срок государственной регистрации составлял 10 рабочих дней с момента подачи заявления и связанных с ним документов. Из этого правила, конечно, есть исключения, они касаются ипотеки земельных участков, зданий, сооружений и т.д. Новый закон меняет данный порядок и теперь срок регистрации зависит от того, куда обратился заявитель, обратился ли он в МФЦ либо непосредственно в Росреестр. Данное положение содержится в новом законе № 218-ФЗ, в частности в ст. 16 Закона сказано, что 7 рабочих дней это срок с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов и 9 рабочих дней с даты приема в МФЦ. При этом в ряде отдельных случаев действуют особые сроки. При одновременной регистрации прав и постановке на кадастровый учет – 10 рабочих дней (12 рабочих дней при подаче документов через МФЦ). Если же права регистрируются на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство или свидетельства на долю в общем имуществе супругов, то срок регистрации составляет три рабочих дня. В случае подачи документов в электронной форме срок – один день.

Новым Законом сохранен только срок (5 рабочих дней), который применялся для государственной регистрации ипотеки жилых помещений при подаче документов в Росреестр.

Следовательно, государственная регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений или машино-мест осуществляется в общий срок (7 рабочих дней) при условии представления документов в Росреестр. Однако он сокращается до трех рабочих дней, если госрегистрация проводится на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально заверенного договора, который влечет возникновение ипотеки в силу закона (например, договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка), до 1 рабочего дня, следующего за днем поступления документов – при направлении документов в электронной форме.

Ранее срок государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составлял 15 рабочих дней, а

ипотеки жилых помещений - 5 рабочих дней. Датой регистрации является дата внесения в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) записи о переходе права.

Однако есть случаи, которые не подпадают ни под один срок, описанный в новом Законе. Это касается, например, государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной с указанием в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной. Регистрация такой сделки должна осуществляться в течение 1 дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав с предъявлением оригинала закладной и соглашения об изменении содержания закладной. Данный порядок содержится в п.7, ст.13 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г.

Новым Законом также определены и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, тем самым установив более продолжительный период приостановки. Срок приостановления кадастрового учета не изменился. В данном случае предусмотрен заявительный порядок.

Так, сроки приостановки учета объектов и государственной регистрации теперь составляют: 3 месяца – по решению регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления); 6 месяцев – по инициативе заявителя. При этом заявитель приостановление может сделать только один раз.

До вступления в силу нового Закона государственная регистрация прав по решению регистратора могла быть приостановлена на 1 месяц, а по инициативе заявителя – на три месяца.

Таким образом, из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что действующий новый Закон должен облегчить и сделать более удобной процедуру обращения и регистрации, как для заявителей, так и для служащих, непосредственно работающих в сфере государственных услуг.