

Правовой обзор основных положений Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Архипов И.В., старший преподаватель
Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова

Аннотация. Рассмотрены особенности федерального закона №218-ФЗ, рассмотрены нормы действующего законодательства, даны комментарии к отдельным статьям законов.

Ключевые слова: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, №218-ФЗ, федеральные законы, статьи, нормы права, ЕГРН, государственный кадастровый учет, государственная регистрация.

Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных данным Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В данном случае понимается, что государственной регистрации прав подлежит недвижимое имущество согласно данному закону. А какие именно виды недвижимости подлежат этому процессу, закон не указывает, а ссылается на Гражданский кодекс РФ, а именно на статьи 130, 131, 132, 133.1 и 164. Так в 130 статье ГК РФ указаны, какие именно объекты подлежат государственной регистрации, а в 132 и 133.1 рассмотрены такие объекты как предприятие и имущественный комплекс, которые также подлежат государственной регистрации. Но здесь надо отметить то, что к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Но эти виды никак не отражаются в 218-ФЗ, и в Гражданском кодексе РФ об этом тоже упоминается. Хотя мы знаем, что эти вопросы регулируются другими нормативными документами. Так, порядок регистрации воздушных судов определен ст.32 Воздушного кодекса РФ. Морские суда регистрируются в порядке, определенном ст.23 Кодексом торгового мореплавания, а суда внутреннего водного плавания - ст.26 Кодексом внутреннего водного транспорта РФ. Это означает, что не указанные в данном федеральном законе виды недвижимости будут регистрироваться по отдельным законодательствам. То, что касается государственного кадастрового учета, то в законе четко определены объекты подлежащие государственному кадастровому учету (ч.7 ст.1 Закона).

Правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, данный Феде-

ральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

В случаях, установленных данным Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (на данный момент это Росреестр).

На первое место в правовом обеспечении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним законодатель поставил Конституцию РФ. Здесь отметим, что в Конституции России нет статьи, непосредственно посвященной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, зато есть нормы, посвященные праву собственности в целом (статьи 8 и 35), праву частной собственности, в том числе на земельные и другие природные ресурсы (ст.ст.8, 9, 36), разграничению предметов ведения и полномочий между Российской Федерацией и субъектами РФ. Основным законодательным актом, содержащим нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Гражданский кодекс РФ. Это упомянутый выше п.1 ст.131 ГК РФ "Государственная регистрация недвижимости" согласно которому, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами по государственной регистрации прав. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставле-

ние сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (Росреестр).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (сокращенно Росреестр):

1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;

2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;

3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;

5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Здесь надо отметить, что данный федеральный орган относительно новый. Современная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии была создана указом президента РФ от 12 мая 2008 года. Данный орган по сути объединил три ранее существовавшие федеральные органы: Роснедвижимость, Роскартография и Росрегистрация. Кроме того, в состав Росреестра входит подведомственное ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», которое до этого была самостоятельной структурой.

Данная реорганизация, на мой взгляд, вызвана велением времени и, конечно, ясно, что весь реестр недвижимости должен быть единым (ЕГРН), а не как раньше: реестр прав отдельно, реестр недвижимости (кадастр недвижимости) отдельно. Таким образом, закон объединил всё в один единый реестр - Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), что, конечно, совершенно логично.

Соответственно, в связи со вступлением в силу 218-ФЗ был отредактирован и федеральный закон

№221-ФЗ. Данный закон претерпел очень большие изменения, по сути можно сказать, это - совершенно новый закон, и наименование закона даже новое: «О кадастровой деятельности».

Кроме того, данным законом изменены основания приостановления кадастрового учета и регистрации права недвижимого имущества. Так, в федеральном законе 218-ФЗ более 70 оснований для приостановления. Также в законе существенно сокращены сроки постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права.

Отдельно хочется обратить внимание на то, что изменились требования к документам, предоставляемым на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. Так, многие документы, которые раньше были необходимы, в данное время заявителю можно и не представлять. Эти документы Росреестр может получить путем межведомственного информационного взаимодействия. Кроме того, появились несколько способов подачи заявления и прилагаемых к нему документов. Заявление и прилагаемые к нему документы можно посредством личного обращения представить независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или в многофункциональный центр. Кроме того, можно отправить почтовым отправлением с уведомлением о вручении. А также можно представить в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг, или официального сайта управления Росреестра.

Таким образом, федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» намного улучшает качество предоставляемых государственных услуг по кадастровому учету и регистрации права, значительно сокращает время предоставления услуг и существенно повышает их качество.

В заключении можно добавить, что нормы действующего законодательства позволяют более качественное выполнение государственных услуг по кадастровому учету и государственной регистрации права недвижимости, что в итоге влияет на законные интересы всех правообладателей объектов недвижимости.

Литература:

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»