

## **Закон о государственной регистрации. Какие сроки сокращены, а какие увеличены?**

До 1 января 2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществлялась в срок, равный 10 рабочим дням со дня приема заявления и документов согласно ч. 3 ст. 13 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

С 1 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) определен новый подход к срокам регистрационных действий.

Во-первых, до вступления в силу Закона о регистрации кадастровый учет и регистрация прав были разными процедурами. С 2017 года граждане и юридические лица, осуществляющие сделки с недвижимостью, одновременно могут подавать заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, что будет способствовать экономии времени заявителей и в целом сделает операции с недвижимым имуществом более удобными для них.

При этом нужно знать, что одновременно кадастровый учет и государственная регистрация будут проводиться только в установленных законом случаях. Например, в связи с созданием или образованием объекта недвижимости, прекращением существования объекта, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Во-вторых, срок регистрации теперь зависит от того, куда обращается заявитель: непосредственно в орган регистрации прав – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области (далее – Кадастровая палата) или в многофункциональный центр (далее – МФЦ).

Независимо от формы представления документов (личное обращение, направление документов почтовым отправлением либо в электронной форме) кадастровый учет и (или) регистрация прав осуществляются в следующие сроки:

**государственная регистрация права** – 7 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (9 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет** – 5 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (7 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет и (одновременно с ним) государственная регистрация прав** – 10 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (12 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в соответствии с судебным актом, вступившим в**

**законную силу**, – 5 рабочих дней с даты поступления судебного акта в Кадастровую палату.

Пунктом 9 статьи 16 Закона о регистрации предусмотрен срок для регистрации прав на основании нотариально удостоверенных сделок, свидетельств о праве на наследство, свидетельств о праве собственности на долю в общем имуществе супругов. Так, при обращении в Кадастровую палату с заявлением и необходимыми документами регистрация будет осуществлена в течение 3 рабочих дней (при подаче документов в МФЦ этот срок составит 5 рабочих дней). В случае поступления заявления и документов в электронной форме регистрация будет осуществлена в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления документов.

Таким образом, оформление сделок у нотариуса с последующим обращением за регистрацией прав в электронной форме – единственный легитимный способ для осуществления государственной регистрации в течение одного рабочего дня. При этом законодатель четко определил, что правовая экспертиза в указанных случаях государственным регистратором не проводится.

Законом о регистрации сохранен срок для государственной регистрации ипотеки жилых помещений, он равен 5 рабочим дням, если документы поступили в Кадастровую палату (7 рабочим дням – если документы поступили в МФЦ). Следовательно, регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений осуществляется в общий срок (7 рабочих дней) при условии представления документов в Кадастровую палату. Однако срок сократится до трех и пяти рабочих дней в зависимости от места подачи документов (Кадастровая палата либо МФЦ), если государственная регистрация будет проводиться на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или договора, который влечет возникновение ипотеки в силу закона (например, договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка). Если учесть, что до 2017 года срок регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составлял 15 рабочих дней, то именно в этом случае срок регистрации заметно сокращен.

Вместе с тем, наряду с сокращением сроков для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, законодатель установил более продолжительные сроки приостановления кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. В Законе о регистрации содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и регистрация могут быть приостановлены.

Так, статьей 26 Закона о регистрации (основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по решению регистратора) существенно расширен перечень таких оснований, каждый из которых дает регистратору право принять решение о приостановлении. По общему правилу приостановление по инициативе регистратора теперь возможно на срок до

устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на 3 месяца, тогда как ранее регистрация прав могла быть приостановлена на срок не более месяца, в то время, как срок приостановления кадастрового учета остался прежним и составляет также не более 3 месяцев.

Кадастровый учет и (или) регистрация прав также могут быть приостановлены по инициативе заявителя не более чем на 6 месяцев однократно на основании заявлений лиц, обратившихся за предоставлением государственной услуги.

Между тем, вступивший в силу Закон о регистрации сокращает время не только на регистрацию прав и кадастровый учет недвижимости, но и на сроки получения сведений из ЕГРН. Теперь эти сведения предоставляются в течение трех рабочих дней вместо ранее установленного срока в пять рабочих дней.

**Динара Галиаскарова,  
начальник Омского отдела  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**