

Раздел: Нормативные акты.

Подраздел: Недвижимость

Название: Совершенствование процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Краткий текст: *1 июля 2011 года подписан Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документ детализирует установленный ранее запрет на истребование документов и информации, которые находятся в распоряжении государственных (муниципальных) органов и организаций, от граждан и юридических лиц, запрашивающих государственные (муниципальные) услуги. Изменения, в частности, коснулись процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.*

Материал:

1 июля 2011 года Президентом России был подписан Федеральный закон № 169-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Уточнены тексты более чем семидесяти законов, регламентирующих процедуры рассмотрения запросов граждан и юридических лиц об оказании государственных и муниципальных услуг.

Суть нововведений — детализация (для процесса оказания каждой конкретной государственной услуги) запрета требовать от заявителей документацию и информацию, «если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций».

Закон в соответствии с точным указанием статьи 74 вступил в силу 1 июля, т. е. в тот же день, когда был подписан главой государства, и еще до официальной публикации, состоявшейся 4 июля. Для введения в действие основных, как мы покажем на конкретном примере, норм акта были установлены более поздние сроки. Нельзя не заметить, однако, что пункт 3 статьи 15 Конституции России запрещает какое-либо применение неопубликованных законов. Столь необычная спешка с определением даты вступления закона в силу была вызвана, очевидно, стремлением синхронизировать введение в действие нового акта и пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг». В принятом год назад документе и содержится общий запрет на истребование от заявителей документов и информации, которые находятся в распоряжении государственных (муниципальных) органов и организаций.

Новый закон соответствует неоднократно заявленному Президентом и Правительством России принципу борьбы с бюрократизацией при совершении регистрационных действий и оказании других государственных услуг, развития межведомственного электронного документооборота.

Наиболее значимыми для бизнес-сообщества, на наш взгляд, являются изменения в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Прежде всего, четко зафиксирован уже упомянутый принцип, согласно которому подразделения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не вправе требовать у заявителей документы, необходимые для проведения регистрации прав на недвижимое имущество, если эти документы имеются в распоряжении государственных (муниципальных)

органов и организаций. Если заявитель не представил их по собственной инициативе, Росреестр должен самостоятельно запрашивать сведения, содержащиеся в таких документах, в соответствующих органах и организациях.

Заявитель обязан предоставить лишь документы, которые являются основаниями для государственной регистрации прав или включены в специальный перечень, установленный специальным законом.

Из списка документов, прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, исключена выписка из единого государственного реестра юридических лиц (если правообладателем или стороной сделки является юридическое лицо). Причем в обязанности Росреестра вменено направление соответствующего запроса в государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц (если выписка не была предоставлена заявителем по собственной инициативе). Аналогичная обязанность регистрирующего органа по направлению запроса внесена и в статью 29.1 «Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом».

В законе оговорено, что основанием для отказа в регистрации прав является непредставление документов только в том случае, если обязанность их предоставить возложена на заявителя.

Установлена обязанность Росреестра запрашивать разрешение на строительство и проектную документацию в органе, выдавшем разрешение на строительство, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно. Аналогичное положение внесено также в правила государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Определена обязанность регистрирующего органа самостоятельно запрашивать в соответствующих муниципалитетах заключение органа местного самоуправления, разрешение на строительство и разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию.

Следует отметить, что указанные выше изменения в законодательство в целом должны положительно сказаться на упрощении процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку они экономят финансовые, временные и организационные затраты заявителя.

Однако нельзя не отметить, что формулировки закона, возлагающие на регистрирующий орган обязанность запрашивать сведения, «если заявитель не представил документы самостоятельно», не смогут быстро изменить сложившуюся традицию предоставления соответствующей документации теми, кому оказываются государственные услуги. Очевидно, что потребуются принятие соответствующих подзаконных актов, а также изменение повседневной практики подразделений Росреестра.

Вызывает некоторое удивление своеобразная юридическая конструкция, устанавливающая дату вступления в силу указанных выше изменений.

Исходя из пунктов 1–3 статьи 74 Федерального закона от 01.07.2011 № 169-ФЗ статья с изложением изменений о регистрации недвижимости вступила в силу с 1 июля 2011 года, ведь она не попадает в перечень статей, для которых установлены иные сроки.

Однако пункт 5 статьи 74 содержит оговорку, что в отношении документов и информации, используемых в рамках предоставления государственных услуг, все изложенные выше изменения Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не применяются до 1 июля 2012 года.

Таким образом, **фактически все указанные выше существенные изменения** в отношении порядка и перечня документов, предоставляемых на

государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с нею, **заработают все же не с 1 июля 2011 года, а ровно через год.**

Аналитическая группа РТИ Lawyers

31 июля 2011 года

© РТИ Lawyers, 2011

Настоящий обзор является информационным и аналитическим материалом. Данный текст не должен рассматриваться в качестве юридического заключения, практической рекомендации или консультации, для получения которых просим обращаться к специалистам РТИ Lawyers.

Информация о практическом опыте РТИ Lawyers в сфере недвижимости представлена в разделе «Практики: недвижимость».

Вопросы, связанные с юридическим сопровождением сделок с недвижимым имуществом, защитой и правовым обеспечением прав на недвижимость и услугами РТИ Lawyers, просим [направлять Василию Гришанову](#)