

Что такое государственный недвижимости?

Единый реестр



С 1 января 2017 внесены изменения в законодательство по объектам недвижимости, которые сделали главным документом, подтверждающим право собственности выписку из ЕГРН.

Информация, находящаяся у Единого государственного реестра, является общедоступной и предоставляет практически любому заявителю. Исключения по предоставлению отдельных категорий сведений о недвижимости строго закреплены в соответствующем Законе.

Определение ЕГРН

Говоря о ЕГРН, в начале следует понять, что вообще такое – Государственный кадастр недвижимости. Ранее база данных по объектам недвижимости, ГКН, являлась самостоятельной базой и все сведения в нее вносились службами Росреестра по территории всей России. Изменения законодательства в 2017 году затронули и эту сферу. Ведь раньше Росреестр, помимо ГКН вел еще несколько параллельных реестров.

ФЗ № 218-ФЗ, вступивший в силу с января 2017 года, объединил все отдельные реестры на недвижимость в одну, общую базу данных именуемую – ЕГРН. Теперь именно здесь хранится вся, разрозненная ранее информация по объектам недвижимости РФ.

Для владельцев недвижимости этот переход и изменения остались практически не заметными, ведь им это не создало никаких проблем. Болезненности перехода удалось избежать благодаря тому, что все, выданные ранее документы, устанавливающие права на недвижимость, сохранили свою юридическую силу.

В базу ЕГРН теперь включаются абсолютно все сведения, которые получаются при ведении кадастрового учета и государственной регистрации права собственности.

Такой перечень сведений включает в себя:

- Кадастровый номер недвижимости;
- Дату и основание для постановки на учет;
- Дату и основание, по которым возникает право на недвижимость;
- Тип объекта: жилой, не жилой, гараж, участок или производственный цех;
- Целевое назначение объекта;
- Технические характеристики (только самые основные: этажность, площадь особенности и т.д.);
- Обременения, если они зарегистрированы.

За весь период существования объекта, кадастровый номер остается неизменным, это главная цифра, по которой происходит поиск объекта недвижимости во всех существующих базах данных.

Прочая информация, которая перечислена в перечне, может меняться с течением времени и не один раз. Любое из таких изменений, собственник недвижимости обязан регистрировать и фиксировать в Росреестре.

Сама процедура внесения изменений затронет только кадастровый учет и регистрацию определенных действий по факту обращения собственника или сторон договора, если речь идет о сделках с недвижимостью.

Федеральный Закон №218 «О государственной регистрации недвижимости» четко определяет структуру ЕГРН. Она представлена в виде нескольких внутренних реестров, объединенных в одну, полноценную базу данных.

Такая база включает в себя:

- Кадастр недвижимости – в данном реестре перечислены все

существующие в РФ объекты недвижимости, которые признаны недвижимостью;

- Реестр прав – здесь собрана все информация о правах на недвижимость: собственность, пользование, аренда и т.д. Сюда же включены сведения об обременениях и ограничениях прав на недвижимые объекты;
- Реестр границ особых зон – под такими зонами понимаются четкие линии, которые ограничивают использование некоторых земельных участков;
- Кадастровые карты – в данный реестр включены точные, картографические сведения и картинки о расположении и границах объектов недвижимости, в том числе земельных участков;
- Реестровые дела – в эту базу включены целые пакеты документов, в которых имеются все, собранные ранее сведения об объектах недвижимости;
- Книги учета документов – здесь собрана сводная информация относительно содержания реестровых дел и перечня имеющихся в них документов.

Обновленная система ЕГРН включила в себя всю имеющуюся информацию по объектам недвижимости, включая техническую и картографическую составляющую. Сюда же вошла и юридическая составляющая в виде правоустанавливающих документов, обременений, ограничений пользования и отчуждения.

Такая база данных дает возможность сразу получить всеобъемлющую информацию о конкретном объекте недвижимости. Это дает возможность подтверждать или проверять конкретные сведения необходимые для заключения различных сделок.

Главным источником технических данных был и остается кадастровый паспорт на недвижимость, здесь отражаются сведения о строительстве, реконструкции, дополнительной надстройке объекта и многое другое.

В сфере земельных участков, в этом же документе отражаются границы участка и место прохождения так называемых «красных

линий» ограничивающих пользование данной территорией. В ЕГРН имеются карты с которыми можно без труда ознакомиться, так как они находятся в общем доступе.

Введенный в действие документ именуемый выпиской из ЕГРН содержит в себе всю информацию об объекте:

- Текущие сведения об объекте, включая кадастровую стоимость;
- Если объектом является земельный участок, в Выписку включаются и все строительные объекты, которые размещены на этой земле;
- Кому принадлежит юридическое право на объект, в связи с чем возникло это право и есть ли на него обременения;
- Есть ли притязания на данный объект со стороны других лиц и государственных органов.

Изменения в структуре ЕГРН внесли коррективы и по срокам предоставления Выписки из ЕГРН. Теперь она изготавливается в течение 3-х рабочих дней. Если заявка подается через МФЦ, к этому сроку прибавляются еще несколько дней в итоге, всего 5 дней, которые необходимы для передачи документов из МФЦ в Росреестр.

Рассматриваемый ФЗ №218 предусматривает расширенный перечень лиц, которые помимо собственника могут запросить сведения об объекте недвижимости. Он закреплен в ст.62 Закона №218.

С января 2017 года, утверждена и единая стоимость на получение Выписки из ЕГРН:

- В бумажном формате для физических лиц и государственных органов это будет стоить 750 рублей;
- В электронном виде для тех же лиц 300 рублей;
- В бумажном виде для юридических лиц – 2200 рублей;
- В электронном виде для юридических лиц – 600 рублей.

Этот же ФЗ предусматривает и основания для проведения кадастрового учета и регистрации. Не стоит забывать еще и то,

что с периода вступления в силу изменений эти две процедуры могут проводиться как вместе, так и по отдельности. Как они будут проводиться, полностью зависит от основания, по которому произошло обращение в службу Росреестра.

Согласно действующему законодательству, изменения в ЕГРН могут быть внесены в следующих случаях:

- Если объект недвижимости прекратил свое физическое существование, даже если произошло его разделение на несколько единиц учета, как целый объект он больше не существует;
- Если право собственности перешло к новому лицу или у лица возникли временные права на объект. Временные права могут возникнуть при подписании долгосрочного Договора аренды недвижимости;
- Если изменились технические характеристики и данные объекта, при перепланировке, переустройстве или проведении реконструкции;
- Если образовался новый объект недвижимости при выделении отдельной единицы учета;
- Если вносятся исправления допущенных ранее технических ошибок в данные ЕГРН.

Возникновение, прекращение или переход прав на недвижимость возможен только при совершении различных видов сделок с ними. Технические изменения для объекта это не несет, только в его юридические данные.

При такой ситуации изменения вносятся в следующие сведения:

- Сведения об основании изменения правовой информации по собственности на недвижимость;
- Сведения о новых собственниках или пользователях;
- Сведения о правовой форме: единоличная, долевая или совместная.

Для того, что бы такие данные были внесены, требуется общее обращение всех участников Договора (сделки). Они обязаны

представить для регистрации свои правоустанавливающие документы и платежку о внесении госпошлины.

При изменении технической стороны объекта недвижимости, внести измененные данные в ЕГРН будет намного сложнее. Кадастровый учет проводится только когда оформлена техническая документация на недвижимость – межевой план или документация БТИ. В этих документах отражаются изменения технических характеристик, которые произошли с объектом.

Технический или межевой план, направляются инженером, который их составлял в Росреестр самостоятельно. В случае, если собственник хочет сразу получить документацию от Росреестра в письменной форме, следует сразу это указать в договоре с подрядчиком, который изготавливает технический или межевой план.

После получения технической документации собственнику необходимо обратиться за проведением кадастрового учета и регистрации изменений, которые только после учета будут внесены в ЕГРН.

Обратиться с такой просьбой о проведении учета и регистрации можно:

- В территориальное отделение Росреестра;
- В территориальный отдел МФЦ;
- На портале Госуслуг, заполнив электронное заявление.

Оформляя такое обращение, необходимо обязательно предоставить ваши правоустанавливающие документы на недвижимость и подтвердить, что основание, по которому вы обращаетесь, является законным, равно как и сведения, которые необходимо внести, являются достоверными.

Для этого необходимо предъявить:

- Официальное разрешение на проведение строительных работ (реконструкция, капитальный ремонт, изменение

- конструкции здания);
- Официальное решение об утверждении строительного проекта;
 - Письменный акт приема – сдачи объекта комиссией. После проведения строительных работ;
 - Судебное решение, если речь идет об узаконивании самовольной постройки.

Госпошлина, по внесению изменений в ЕГРН составляет 200 рублей при изменении права собственности, постановки на кадастровый учет для физических лиц. Хотя при постановке на учет сумма пошлины может меняться в зависимости от размера недвижимости, ее вид и измененных технических характеристик.

После того, как в ЕГРН внесены изменения, правообладатель получает новую Выписку с измененными данными. На сегодня, такая выписка относится к правоустанавливающим документам, которые содержат в себе все данные по объекту недвижимости.