

**Изменения в процедурах регистрации прав согласно  
Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в  
отдельные законодательные акты Российской Федерации в части  
государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета  
объектов недвижимости»**

С 1 октября 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» (далее – закон № 250-ФЗ), который вносит концептуальные изменения в федеральные законы: от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Новый закон № 250-ФЗ является нормативно-правовой базой для изменения процедур и сокращения сроков оказания государственных услуг в сфере регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, электронных государственных услуг по регистрации прав и реализации мероприятий дорожной карты «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденной Правительством Российской Федерации 1 декабря 2012 года.

С вступлением в силу закона № 250-ФЗ сами процедуры государственной регистрации прав стали проще, а граждане и деловое сообщество получили дополнительные инструменты по защите прав собственности:

- с 1 октября 2013 года общий срок государственной регистрации прав сокращен с 20 до 18 календарных дней;

- собственники получили возможность заявить о невозможности проведения регистрационных действий со своим недвижимым имуществом без личного участия. Теперь каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с его имуществом могут производиться только при его личном участии;

- предыдущий правообладатель недвижимости получил возможность заявить возражения в отношении зарегистрированного права на его объект. Его мнение будет внесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Подать подобные заявления можно в территориальные отделы Росреестра и офисы МФЦ.

Ряд изменений, вводимых законом № 250-ФЗ, будет реализован после издания дополнительных нормативных правовых актов Минэкономразвития Российской Федерации и доработки учетных систем Росреестра.

**Изменились сроки проведения государственной регистрации**

С вступлением в силу Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового

учета объектов недвижимости» общий срок государственной регистрации прав сокращен с 20 до 18 календарных дней.

Управлением Росреестра по Пензенской области, в рамках исполнения «дорожной карты», принят Приказ «Об утверждении плана Управления Росреестра по Пензенской области по реализации мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому срок проведения государственной регистрации сокращен до 10 календарных дней (по видам регистрационных действий где срок, установленный законодательством составляет 18 календарных дней). Кроме того Управлением принят приказ о сокращении отдельных видов регистрационных действий, таких как: регистрация договоров об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве, регистрация дополнительного соглашения к договорам участия в долевом строительстве, регистрация дополнительного соглашения к договорам ипотеки жилых помещений.

Срок проведения государственной регистрации, сокращенных в рамках указанных выше приказов может быть сокращен только при наличии всех необходимых для регистрации документов, а также при наличии технической возможности территориального отдела Управления.

#### **Защита собственности от мошенников**

С вступлением в силу Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» собственники получили дополнительную защиту своих прав на объекты недвижимости.

В соответствии с новой статьей 28.1 закона о регистрации у собственников появилась новая возможность заранее установить запрет на любые регистрационные действия со своей квартирой, жилым домом и др. объектами недвижимости, если их попытаются совершить без личного участия правообладателя. Чтобы такая «блокировка» появилась в реестре данных Управления собственнику необходимо с письменным заявлением обратиться в любой из офисов приема Управления, включая офисы приема кадастровой палаты и МФЦ. Специалисты Управления внесут в ЕГРП соответствующую запись и если после этого, кто то подаст заявление о переходе права собственности или обременении на такую недвижимость, то рассматривать такое заявление не будут. Исключение сделают для вступивших в законную силу решений судов, в которых обжалован сам запрет.

Снимут барьер также по личному заявлению владельца недвижимости.

#### **Возможности предыдущего правообладателя**

С вступлением в силу Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового

учета объектов недвижимости» предыдущий правообладатель недвижимости получил возможность заявлять возражения в отношении зарегистрированного права на его объект.

В соответствии с новой нормой закона лицо, право собственности которого в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано ранее (далее - предшествующий правообладатель) может обратиться в любой территориальный отдел Управления Росреестра по Пензенской области, а также офисы приема Кадастровой палаты и МФЦ, с заявлением о внесении записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на его объект недвижимости и данная запись будет учтена в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП).

Погашается указанная запись на основании заявления предшествующего правообладателя, представленного в течение трех месяцев с момента ее внесения в ЕГРП на основании заявления данного лица.

Данная запись может быть прекращена до истечения трех месяцев со дня внесения записи в ЕГРП запись может быть погашена без заявления предшествующего правообладателя на основании решения государственного регистратора в случаях, если:

- предшествующий правообладатель не оспорил данное право в суде (копия соответствующего судебного акта, свидетельствующего о принятии судом заявления к рассмотрению, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в указанный срок не поступила из суда или не была представлена этим лицом);

- в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступил документ, подтверждающий, что предшествующий правообладатель оспорил данное право в суде одновременно с внесением в ЕГРП записи, указывающей на наличие заявленного в судебном порядке права требования;

- в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступило или представлено решение суда, которое вступило в законную силу и согласно которому данное право прекращено или установлено право иного лица либо в прекращении данного права отказано (независимо от того, по требованию какого лица указанное решение принято судом);

- осуществлены государственная регистрация прекращения права и закрытие в этой связи соответствующего раздела ЕГРП на такой объект недвижимости в связи с прекращением его существования, в том числе гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, образованием из него объектов недвижимости.

Данная запись также погашается без заявления предшествующего правообладателя на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи.

Заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости может быть возвращено представившему его предшествующему правообладателю без рассмотрения в случаях указанных в пункте 1 статьи 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».