



**Тема доклада:  
Изменения в законодательстве о  
регистрации недвижимости  
по итогам I полугодия 2022 г.  
и запланированные изменения**





# I. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости по итогам I полугодия 2022 г.



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

1	<ul style="list-style-type: none"><li>- нет ограничений на совершение сделки в случае личного отсутствия правообладателя у нотариуса;</li><li>- риски мошеннических действий на рынке недвижимости</li></ul>	- регистрация перехода прав и регистрация уступки прав требований по ДДУ при наличии в ЕГРН записи о невозможности регистрации без личного участия правообладателя на основании нотариально удостоверенной сделки возможна только при условии, что гражданин лично присутствует при заключении сделки у нотариуса (185-ФЗ от 28.06.2022)	Усиление защиты имущественных прав
2	<ul style="list-style-type: none"><li>- сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, в том числе о ФИО правообладателей недвижимости, и предоставляются по запросам любых лиц;</li><li>- противоправное распространение персональных данных</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- персональные данные (ФИО, дата рождения) физического лица, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются третьим лицам только с согласия правообладателя;</li><li>- созданы механизмы, исключающие нарушение гражданского оборота недвижимости и обеспечивающие защиту интересов добросовестных приобретателей, в том числе «Сервис по проверке выписок»;</li><li>- предусмотрена возможность получения сведений из ЕГРН через нотариусов.</li></ul> (266-ФЗ от 14.07.2022, вступает в силу с 01.03.2023)	Усиление защиты персональных данных правообладателей объектов недвижимости от их противоправного распространения, в том числе от возможных преступных посятельств
3	<ul style="list-style-type: none"><li>- загруженность архивохранилищ ТО Росреестра составляет 96%, филиалов ФКП Росреестра – 99%, не установлены сроки хранения документов</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- поступление новых документов на бумажном носителе исключено;</li><li>- штампы на документах не проставляются, государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН;</li><li>- утвержден формат электронных документов, направляемых МФЦ в Росреестр;</li><li>- установлен порядок и сроки хранения бумажных реестровых дел, переведенных в электронный вид (5, 10, 75 лет)</li></ul> (проект «СТОП-БУМАГА» - приняты приказы Росреестра и постановления Правительства РФ)	Снижены финансовые затраты, связанные с доставкой и хранением документов, сокращены сроки предоставления услуг



# I. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости по итогам I полугодия 2022 г.



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

4

- дублирование полномочий органов власти, принимающих решение о вводе объекта в эксплуатацию и органа регистрации прав при проверке документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и для ГКУ и ГРП

- государственным регистратором **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРОВЕРКА:**

- 1) наличия инженерной защиты объектов и (или) территорий (если ОКС расположен в зоне затопления, подтопления);
  - 2) оборудования ОКС сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод (в случае нахождения в водоохраной зоне);
  - 3) наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположены здание или сооружение, введенные в эксплуатацию;
  - 4) соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю;
- ГКУ и ГРП на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета от 27.12.1991 № 3020-1, осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости (58-ФЗ 14.03.2022)

- упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости;
- уменьшено количество приостановлений ГКУ и ГРП;
- сокращены временные затраты застройщиков



# I. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости по итогам I полугодия 2022 г.



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

5

- сроки выполнения кадастровых работ на «бытовую недвижимость» не урегулированы;

- не предусмотрена возможность ГКУ при реконструкции части линейного объекта и после его капитального ремонта;

- отсутствует возможность осуществления ГКУ и ГРП в отношении объектов недвижимости для строительства, которых не требуется разрешение на строительство, в случае истечения срока договора аренды

- установлен срок выполнения кадастровых работ на «бытовую недвижимость» (ЗУ для ИЖС, ведения ЛПХ, садоводства/огородничества, строительства гаражей, и расположенных на таких земельных участках ОН) – **3 ДНЯ**;

- сокращены сроки осуществления ГКУ и ГРП на «бытовую недвижимость»: **3 ДНЯ и 5 ДНЕЙ** через МФЦ;

- установлен порядок учтено-регистрационных действий при реконструкции части (участка) линейного объекта: допустимо определение местоположения на земельном участке и указание в техническом плане списка координат только в отношении такой части или участка;

- регламентирован порядок учета изменений характеристик при капитальном ремонте;

- ГКУ и ГРП осуществляется в случае истечения срока договора аренды и безвозмездного пользования, если для строительства объекта, не требуется получения разрешения на строительство и на момент окончания строительства такие договоры действовали (124-ФЗ от 01.05.2022)

1. Ускорение введения в оборот «бытовой недвижимости»;
2. Повышение удовлетворенности качеством государственных услуг со стороны граждан;
3. Снижены затраты застройщиков



# I. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости по итогам I полугодия 2022 г.



БЫЛО

6

- требования к подготовке межевого плана не обеспечивали возможность подготовки межевого плана в соответствии с действующими положениями федеральных законов



СТАЛО

## **Новый межевой план:**

- установлена возможность проведения согласования местоположения границ земельных участков в электронном виде;
- определены случаи, при которых допускается подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков без выполнения кадастровых работ по предварительному уточнению местоположения границ исходного земельного участка;
- обобщен перечень документов, подтверждающих существование границ земельных участков на местности 15 лет и более при уточнении их местоположения, а также упрощен порядок уточнения местоположения границ земельного участка в отсутствие документов, необходимых для определения его границ;
- установлена возможность подготовки одного межевого плана в отношении смежных и несмежных земельных участков для осуществления государственного кадастрового учета нескольких земельных участков на основании одного заявления, в том числе в связи с исправлением ошибок  
(приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592)



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

1. Повышение доступности услуг Росреестра;
2. Возможность дистанционного согласования границ земельных участков;
3. Сокращение количества приостановлений государственного кадастрового учета, связанных с подготовкой межевого плана.



# I. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости по итогам I полугодия 2022 г.



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

7

- требования к подготовке технического плана не обеспечивали возможность его подготовки в соответствии с действующими положениями федеральных законов

## Новый технический план:

- возможность подготовки технического плана в отношении помещения, машино-места при отсутствии в ЕГРН сведений об МКД;
- исключено представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации;
- возможность подготовки описания только в отношении части (участка) линейного объекта;
- возможность подготовки технического плана на сооружение, представляющее собой сложную вещь;
- установлены требования к подготовке технического плана в отношении объектов вспомогательного использования (приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082)

1. Снижение стоимости кадастровых работ с подготовкой технического плана;
2. Уменьшение количества приостановлений государственного кадастрового учета, связанных с подготовкой технического плана



## II. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости, запланированные во II полугодии 2022 г.



СЕЙЧАС



ПЛАНИРУЕТСЯ



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

3

- не допускается установление границ населенных пунктов и территориальных зон при наличии пересечений с границами земельных участков;
- длительный срок устранения реестровой ошибки;
- невозможность исправления реестровой ошибки в случае отсутствия документов, обосновывающих существование границ участков на местности в течении 15 и более лет

- установление границ населенных пунктов, территориальных зон при наличии пересечения с границами земельных участков и упрощение порядка внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования (без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний);
- внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон осуществляется одновременно с их установлением по границам земельных участков;
- предусмотрена возможность изменения границ населенных пунктов, территориальных зон при внесении сведений о них в ЕГРН при расположении более 50% (сейчас 75%) площади участка в границах или за границами населенного пункта, (территориальной зоны), при условии согласования таких изменений уполномоченными органами;
- усовершенствован порядок исправления реестровых ошибок (возможность исправления по заявлению заинтересованного лица, 1 месяц с момента направления решения вместо 3 месяцев, отсутствие необходимости обоснования 15 лет, отклонение площади 10%) (проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в целях устранения пересечения границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельного участка).

1. Наполнение ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон и повышение эффективности управления территориями;
2. Достижение показателей целевых моделей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р и реализация показателей государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»

4

- невозможность устранения случаев дублирования сведений ЕГРН о лесных участках при наличии записи о государственной регистрации аренды;
- истечение срока приведения в соответствие сведений государственного лесного реестра и сведений ЕГРН

- уточнены правила изменения в ЕГРН сведений о пересекающихся лесных участках и лесничествах с переносом права аренды;
- уточнен порядок внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных лесных участках;
- уточнен порядок исключения из ГЛР сведений о лесных участках (частях лесных участков);
- уточнены положения о защите имущественных прав и законных интересов в области лесных отношений, в том числе предлагается установить порядок оценки необходимости оспаривания прав (проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка устранения противоречий между сведениями ЕГРН и государственного лесного реестра)

Исключение из ЕГРН дублирующих друг друга сведений о лесных участках, повышение гарантий прав на землю, обеспечение достоверности сведений ЕГРН



## II. Изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости, запланированные во II полугодии 2022 г.



СЕЙЧАС



ПЛАНИРУЕТСЯ



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

5

- установлена обязанность представления нотариальной копии устава СРО для включения в СРО КИ;
- не предусмотрена возможность дистанционного участия в заседании апелляционной комиссии

- исключается необходимость нотариального заверения копий устава СРО для включения в реестр СРО КИ;
  - возможность безбумажного электронного документооборота при включении сведений об СРО;
  - устанавливается возможность дистанционного участия в заседании апелляционной комиссии
- (проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 30.3 и 30.4 Федерального закона «О кадастровой деятельности» (в части упрощения представления документов для регистрации саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения таких организаций или внесения в государственный реестр изменений в сведениях о таких организациях)

1. Сокращение расходов некоммерческих организаций, связанных с нотариальным заверением документов;
2. Упрощение взаимодействия СРО кадастровых инженеров, национального объединения и Росрестра при использовании электронного документооборота;
3. Совершенствование работы апелляционных комиссий



# III. Планируемые изменения в законодательстве Российской Федерации о регистрации недвижимости на 2023 год



СЕЙЧАС



ПЛАНИРУЕТСЯ



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- застройщики не представляют документы для регистрации права собственности участника долевого строительства;</li> <li>- юридические лица направляют документы в бумажном и электронном виде</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обязанность застройщиков представлять документы для регистрации права собственности участника долевого строительства, а также своего права на реализованные объекты;</li> <li>- обязанность юридических лиц с 1 января 2024 г. представлять заявления и документы для учетно-регистрационных действий, а также запросы о предоставлении сведений из ЕГРН исключительно в электронном виде. (проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наполнение ЕГРН сведениями о зарегистрированных правах на объекты созданные по ДДУ;</li> <li>2. Увеличение налогооблагаемой базы;</li> <li>3. Сокращение сроков оказания услуг</li> </ol>
<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- досудебное обжалование решений о приостановлении регистрации прав не предусмотрено</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- решение о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и с ним может быть обжаловано в апелляционной комиссии во внесудебном порядке (проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон «О кадастровой деятельности»)</li> </ul>	<p>Создание удобного для заявителей механизма обжалования решения государственных регистраторов</p>
<p>8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в регионах используется различное программное обеспечение для проведения государственной кадастровой оценки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование единого программного обеспечения во всех субъектах РФ;</li> <li>- установление требований к специальному программному обеспечению Правительством Российской Федерации (проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установление единого подхода и оптимизация процесса определения кадастровой стоимости;</li> <li>2. Сокращение расходов, связанных с закупкой и обслуживанием программного обеспечения, а также повышение эффективности межведомственного взаимодействия</li> </ol>



**Спасибо  
за внимание!**