



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Тема доклада:  
Изменения в законодательстве  
Российской Федерации о  
регистрации недвижимости  
по итогам 2022 г.**

**Шаверина Юлия Станиславовна**

Начальник отдела правового обеспечения и контроля  
(надзора) в сфере саморегулируемых организаций  
Управления Росреестра по Ленинградской области

Декабрь 2022





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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

1

- Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, в том числе о ФИО правообладателей недвижимости, и предоставляются по запросам любых лиц.
- Противоправное распространение персональных данных.

- Персональные данные (ФИО, дата рождения) физического лица, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются третьим лицам только с согласия правообладателя.
- Предусмотрена возможность получения сведений из ЕГРН через нотариусов.
- Персональные данные гражданина независимо от наличия в ЕГРН согласия правообладателя, также предоставляются кадастровым инженерам (в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 настоящего Федерального закона – прим. по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных работ сведения ЕГРН, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.)

(Федеральный закон № 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 посягательств.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

2

- Документы, поступающие в МФЦ для получения услуг по кадастровому учету и регистрации прав, направляются в Росреестр на бумажных носителях (до 29.06.2022). По результатам оказания государственных услуг документы с проставленными на них отметками о проведенной регистрации возвращаются Росреестром обратно в МФЦ для выдачи заявителям.

- С 29.06.2022 поступление новых документов на бумажном носителе исключено – все документы, поступающие посредством МФЦ в Росреестр, переводятся сотрудниками МФЦ в электронный вид и заверяются УКЭП. Необходимость передачи в Росреестр документов на бумажном носителе (за исключением документарных закладных) исключается.

- Штампы на документах не проставляются, государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН.

- Утвержден формат электронных документов, направляемых МФЦ в Росреестр, форма и порядок проставления МФЦ отметки на документах, представленных на бумажном носителе, о создании электронных образов таких документов, форма и порядок проставления многофункциональными центрами отметки о том, что представленные заявителем на бумажном носителе документы являются копиями.

- Электронные образы документов, созданные в указанном порядке, имеют ту же юридическую силу, что и документы, представленные заявителем в форме документов на бумажном носителе.

(проект «СТОП-БУМАГА» - Федеральный закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ).

Снижены финансовые затраты, связанные с доставкой и хранением документов, сокращены сроки предоставления услуг.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

3	Требования о наличии инженерной защиты объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, объектов в водоохранных зонах, зонах затопления и подтопления, должны были проверяться на стадии кадастрового учета и регистрации прав.	Государственным регистратором <b>НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРОВЕРКА:</b> 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). Федеральный закон № 58-ФЗ 14.03.2022.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости.</li><li>- Уменьшено количество приостановлений ГКУ и ГРП.</li><li>- Сокращены временные затраты застройщиков.</li></ul>
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

О проверке документов об объекте недвижимости, в отношении которого Законом № 218-ФЗ предусмотрен "упрощенный" порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

БЫЛО:

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта,

В редакции с 01.07.2022.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении жилого или садового дома на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта государственным регистратором прав **осуществляется** проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- 1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;
- 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Федеральный закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ, с 01.07.2022.

Упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

4

государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- 1) сведениям, содержащимся в ЕГРН;
- 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

*Прим 1.* Параметры, установленные федеральными законами: параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).

*Прим 2.* Пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК предусматривается установление в градостроительном регламенте предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

При этом указанные в пунктах 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК параметры градостроительным регламентом могут не устанавливаться (часть 11.1 статьи 38 ГрК).



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

5	<p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположены здание или сооружение, введенные в эксплуатацию;</li><li>2) 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; (Федеральный закон № 58-ФЗ 14.03.2022).</li></ol>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости.</li><li>- Уменьшено количество приостановлений ГКУ и ГРП.</li><li>- Сокращены временные затраты застройщиков.</li></ul>
6	<p>Орган публичной власти, который ввел объект недвижимости в эксплуатацию, должен был направить в Росреестр заявление о кадастровом учете этого объекта. Только после этого застройщик самостоятельно мог обратиться за регистрацией прав на этот объект.</p>	<p>Застройщику больше не нужно специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности на объект капитального строительства. За него это сделает уполномоченный орган власти, который обязан с <b>01.09.2022</b> одновременно направить заявление о кадастровом учете объекта и о регистрации права собственности застройщика. А если для строительства привлекались денежные средства инвесторов - права собственности таких инвесторов.</p> <p>Установленный порядок не применяется в отношении многоквартирных домов, т.к. они не являются объектами прав. Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости.</li><li>- Сокращены временные затраты застройщиков.</li></ul>



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

7

Незначительное отличие площади или протяженности построенного объекта влекло приостановление ГКУ.

В 2021 году были внесены изменения в пределы правовой экспертизы учетом изменений требований к представлению проектной документации. Исключена необходимость представления проектной документации для учета и регистрации (ФЗ № 275-ФЗ от 01.07.2021).

При осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие **сведений, указанных в техническом плане:**

- 1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) (*прим. ранее – также и на соответствие сведениям проектной документации*);
- 2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

Упрощен порядок введения в гражданский оборот объектов недвижимости.





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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

7

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие РНВ или акту приемочной комиссии исключительно в отношении **площади объекта недвижимости** (при этом в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, может отличаться **не более чем на пять процентов от площади**, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство), **количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии), протяженности линейного объекта** при условии, что основной характеристикой объекта является протяженность (при этом в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, отличается от протяженности, указанной в разрешении на строительство, не более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство).  
**Законодателем введена погрешность в площади и протяженности объектов в 5%**  
Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ - указанные положения вступили в силу 01.09.2021



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

7

В случае, если после выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в связи с приостановлением осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (отказом в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав) для устранения причин такого приостановления (отказа) был подготовлен технический план объекта капитального строительства, содержание которого требует внесения изменений в выданное разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик вправе обратиться в орган или организацию, принявшие решение о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, с заявлением о внесении изменений в данное разрешение. (часть 5.1 в ст.55 ГрК РФ введена Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ, действует с 06.12.2021).



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

8

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 (ФЗ № 124-ФЗ от 01.05.2022).  
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.

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



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

9

Требования к подготовке межевого плана не обеспечивали возможность подготовки межевого плана в соответствии с действующими положениями федеральных законов.

### 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;
- 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
  - 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.

(приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592).

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



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

10

Однозначно не определено, какие документы подтверждают существование границ земельных участков на местности 15 лет и более.

При выполнении кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия таких документов или при отсутствии в таких документах сведений, необходимых для уточнения описания местоположения границ земельного участка, уточненное описание местоположения границ земельного участка устанавливается в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В качестве документов, подтверждающих существование границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более, допускается использование:

- карт (планов), фотокарт (фотопланов), содержащихся в государственных фондах пространственных данных или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, на которых отображены природные объекты или объекты искусственного происхождения, с помощью которых закреплены уточняемые границы земельного участка в интересующий период времени;
- планово-картографических материалов, имеющих в органах местного самоуправления, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

Сокращение количества приостановлений государственного кадастрового учета, связанных с подготовкой межевого плана.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

10

- планово-картографических материалов, имеющих в органах местного самоуправления, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- ситуационных планов, содержащихся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 г. в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;
- иных документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.

При этом определение координат характерных точек границ в случае применения фотограмметрического или картометрического метода осуществляется с использованием актуального в период выполнения кадастровых работ картографического материала.

Сведения об указанных выше документах **приводятся в разделе «Исходные данные»**, копии карт (планов), фотокарт (фотопланов), планово-картографических материалов в Приложение не включаются, изображение соответствующей территории (части территории) воспроизводится на Схеме.

В разделе "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводятся сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

11

Однозначно не определено, какие документы подтверждают существование границ земельных участков на местности 15 лет и более.

С 01.07.2022 при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ, государственным регистратором **не будет осуществляться проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади, если такое уточнение местоположения границ не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (превышение установленных предельных размеров, 10% от площади).**

Требование закона к необходимости обоснования границ и порядок обоснования местоположения границ кадастровыми инженерами сохраняется.

Сокращение количества приостановлений государственного кадастрового учета, связанных с подготовкой межевого плана.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

12

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 (при подготовке технического плана линейного объекта в случае строительства этапами, реконструкции его части, в том числе при переносе части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в случае сноса его части (участка) или в иных предусмотренных законодательством случаях в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» список координат характерных точек контура линейного объекта или части (участка) линейного объекта допускается указывать не в полном объеме по установленным правилам);
- возможность подготовки технического плана на сооружение, представляющее собой сложную вещь;

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





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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

12

- установлены требования к подготовке технического плана в отношении объектов вспомогательного использования (при выполнении кадастровых работ в отношении объекта вспомогательного использования, строительство (реконструкция) которого предусмотрено проектной документацией по строительству (реконструкции) основного объекта капитального строительства, подготовка технического плана указанного объекта вспомогательного использования осуществляется на основании такой проектной документации. В этом случае в качестве обоснования отнесения объекта к объектам вспомогательного использования в Приложение включается копия фрагмента проектной документации, содержащего сведения о таком объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа).

(приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082)



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

13

Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с проблемой отсутствия документов, подтверждающих фактическое завершение сноса зданий, сооружений, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса.

Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (вступил в силу 16.03.2022).

- Кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования такого объекта
  - Акт обследования для представления в Росреестр может быть подготовлен при отсутствии предусмотренных приказом Росреестра документов, если снос осуществлен до 04.08.2018
  - Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением
- Прим.* В этом случае в реквизите 5 «Заключение кадастрового инженера» Акта указывается причина их неиспользования).
- Установлена возможность включения в акт обследования не электронных образов документов, а ссылок на документы, опубликованные и размещенные на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или суда либо ссылок на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах.

- Уменьшение количества приостановлений государственного кадастрового учета.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

14

Отсутствовали правовые основания для оформления прав граждан на ранее построенные жилые дома и расположенные под ними земельные участки без правоустанавливающих документов. Оформление прав на такие объекты было возможно только в судебном порядке.

С 1 июля 2022 г. создан административный механизм оформления прав на объекты недвижимости, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. Гражданин имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14.05.1998 и используемый для постоянного проживания, в случае отсутствия документов на дом и земельный участок.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Дачная амнистия 2.0.

Сняты административные барьеры по оформлению «бытовой недвижимости».



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

15

- До 01.03.2031 гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный **до 14 мая 1998 года** жилой дом **в границах населенного пункта** и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположен данный жилой дом.

- Образование земельного участка в указанном случае из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется **на основании схемы расположения земельного участка** (если отсутствует утвержденный проект межевания территорий, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка); при этом **не является препятствием для образования ЗУ отсутствия** в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к **территориальной зоне, в границах которой расположен жилой дом, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающих возможность размещения жилых домов в границах такой территориальной зоны, а также несоответствия площади образуемого земельного участка предельным размерам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом.**



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

15

- Гражданин обращается с заявлением предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка со схемой расположения земельного участка (в случае, если земельный участок подлежит образованию); документы, свидетельствующий о возведении дома до 14 мая 1998 г.(подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14 мая 1998 г., техпаспорт, из которого следует, что дом возведен до 14 мая 1998 г. и др.), документы, свидетельствующие об использовании жилого дома документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг).
- К заявлению о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, также прилагается технический план жилого дома (за исключением, если на момент направления указанного заявления в отношении жилого дома осуществлен государственный кадастровый учет).
- ОМС в течение 30 дней обязан обеспечить осмотр жилого дома в целях подтверждения его наличия на испрашиваемом земельном участке, опубликование извещения о предоставлении земельного участка, указанного в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка.
- Если установлен факт отсутствия жилого дома на испрашиваемом земельном участке, то будет принято решение об отказе в предоставлении/предварительном согласовании.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

15

- Если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, подача заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также документов, предусмотренных настоящей статьей, не требуется. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, образованного на основании указанного решения, осуществляется **после его постановления на государственный кадастровый учет и не позднее двадцати рабочих дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления технического плана жилого дома, расположенного на таком земельном участке** (за исключением случая, если на момент осуществления государственного кадастрового учета земельного участка в отношении жилого дома осуществлен государственный кадастровый учет жилого дома).

- ГРП собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года, и который предоставлен в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с ГКУ такого жилого дома (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и ГРП собственности данного гражданина на такой жилой дом, которые осуществляются по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

16

Образование земельных участков, занятых многоквартирными домами, осуществлялось исключительно посредством подготовки проекта межевания территории, которая является дорогостоящей и долгой процедурой.

Закреплена возможность образования земельных участков, занятых многоквартирными домами, не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ

Наиболее простой и дешевый документ.



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

17

Определены критерии дома блокированной застройки  
Понятие «жилой дом блокированной застройки» было введено ГрК РФ в 2004 г., в соответствии с ним жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования признаются жилыми домами блокированной застройки.

Законом № 476-ФЗ36 внесены изменения в ГрК РФ, блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее - ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1).  
В случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ.





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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

17	<p>В советский период отсутствовало понятие «жилой дом блокированной застройки». Со дня вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, признается многоквартирным домом.</p>	<p>Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений (часть 3).</p> <p>При изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на "здание", назначения объекта недвижимости на "жилой дом", вида разрешенного использования на "дом блокированной застройки" и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки (часть 4).</p> <p>Решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p>	
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

17

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка (часть 5).

Законом № 476-ФЗ внесены изменения в ЖК РФ, согласно которым статья 15 ЖК РФ дополнена частью 6, установившей определение многоквартирного дома: многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);



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



БЫЛО



СТАЛО



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

17		<p>2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;</p> <p>3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.</p> <p>Возможность применения части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ к помещениям в зданиях советского периода постройки будет зависеть от архитектурно-планировочных решений такого здания и от вида помещений, на которые были оформлены права.</p>	
----	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



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



СЕЙЧАС



ПЛАНИРУЕТСЯ



СОЦИАЛЬНО-  
ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

1	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наполнение ЕГРН сведениями о зарегистрированных правах на объекты созданные по ДДУ.</li> <li>- Увеличение налогооблагаемой базы.</li> <li>- Сокращение сроков оказания услуг.</li> </ul>
2	<p>Досудебное обжалование решений о приостановлении регистрации прав не предусмотрено.</p>	<p>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»).</p>	<p>Создание удобного для заявителей механизма обжалования решения государственных регистраторов.</p>
3	<p>В регионах используется различное программное обеспечение для проведения государственной кадастровой оценки.</p>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Установление единого подхода и оптимизация процесса определения кадастровой стоимости.</li> <li>- Сокращение расходов, связанных с закупкой и обслуживанием программного обеспечения, а также повышение эффективности межведомственного взаимодействия.</li> </ul>



Спасибо  
за внимание!