

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Бурятия

Борсоева ул., д. 13 Е, г. Улан-Удэ, 670000
Тел. (3012) 29-74-74, факс (3012) 21-78-31
E-mail: 03_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

25.02.2025 12/00999/25-09@
на № _____ от _____

Об отдельных положениях Федерального закона
от 26.12.2024г. №487-ФЗ

Уважаемые коллеги!

С 01.03.2025 года вступают в силу положения Федерального закона от 26.12.2024г. №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №487-ФЗ), касающиеся осуществления профессиональной деятельности кадастровыми инженерами.

В частности, Законом №487-ФЗ внесены изменения в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»:

1) пункт 4 части 2.1 претерпел изменения и изложен в следующей редакции:

«4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных статьей 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", и заказчиком кадастровых работ является собственник такого объекта недвижимости, собственник земельного участка или лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, либо лицо, использующее земли или земельный участок, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута, публичного сервитута.»

Тем самым законодателем расширены полномочия кадастрового инженера на самостоятельное обращение с заявлением в орган регистрации прав не только при создании объекта недвижимости, но и при его образовании или изменении его характеристик.

2) дополнена частью 2.1-1 следующего содержания:

«2.1-1. В случаях, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.»;

Вышеуказанная норма выделена в отдельную часть.

3) дополнена частью 2.3 следующего содержания:

«2.3. В случаях, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществлять перевод подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе договора подряда на выполнение кадастровых работ, а также документов, свидетельствующих о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверять своей усиленной квалифицированной электронной подписью.»

Законодатель наделил правом кадастрового инженера на перевод документов, подтверждающих его полномочия на самостоятельное обращение с заявлением в орган регистрации прав в электронную форму и их подписание УКЭП кадастрового инженера.

Помимо этого, Законом №487-ФЗ введены следующие нормы (для сведения кадастровых инженеров):

1. Статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнена пунктом 7.1 следующего содержания:

*«7.1. В случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица **обязаны** приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется.»*

2. Внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации:

а) дополнена часть 3 статьи 48 случаями, при которых не требуется подготовка проектной документации - *при строительстве, реконструкции гаража и хозяйственных построек (при строительстве или реконструкции гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также строительства или реконструкции гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд);*

б) введены части 12 - 15 в статью 52, устанавливающие момент завершения строительства или реконструкции зданий или сооружений: получение разрешения на ввод в эксплуатацию, либо получение уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, либо в случае, если не требуется получение разрешения на строительство – со дня осуществления государственного кадастрового учета.

3. Внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

а) статья 18 дополнена частью 1.6, в соответствии с которой введена обязанность юридических лиц по представлению заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий и прилагаемых к ним документов только в форме электронных документов.

Исключения:



– в случае, если стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой подлежит государственной регистрации право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов);

– крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья **вправе до 1 января 2026 года** направлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в форме документа на бумажном носителе;

– при наличии на официальном сайте Росреестра информации о временной технической невозможности представления документов в электронном виде;

б) введены новые основания для приостановления:

- осуществления государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений земельного участка (за исключением осуществления государственной регистрации сервитута) в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка;

– осуществления учетно-регистрационных действий в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено) в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, на котором они расположены (кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства).

в) статья 69 дополнена нормами о необходимости представления межевого или технического планов к заявлениям о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, помещениях, машино-местах, земельных участках. При этом указания кадастрового номера земельного участка в межевом плане или указания кадастрового номера объекта капитального строительства в техническом плане – не требуется.

Исключение – внесение указанных сведений в границах выполнения комплексных кадастровых работ.

Вышеизложенная информация направляется в ваш адрес с целью формирования единообразной практики осуществления учетно-регистрационных действий и проведения методической работы с кадастровыми инженерами, являющимися членами ваших саморегулируемых организаций.

Благодарим за сотрудничество!

Заместитель руководителя

Алексей Геннадьевич Беломестных,
8 (3012) 29-71-83



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 346B1F26D29F8820C866645130312E03
Владелец: Хайрулина Сарра Константиновна
Действителен: с 25.04.2024 до 19.07.2025

С.К. Хайруллина

