



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

**«Об оказании услуг
в сфере государственного кадастрового учета, государственной
регистрации прав и предоставления сведений из ЕГРН»**

**ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

***Изменения законодательства, информационные письма и
разъяснения в сфере государственного кадастрового учета и (или)
государственной регистрации прав***

1. Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Внесены многочисленные изменения, в том числе в федеральные законы:

от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и др.

Поправками в том числе:

закреплен порядок передачи Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд) прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения участникам строительства;

установлен порядок реализации Фондом указанного имущества на торгах и распределения денежных средств, полученных от реализации;

предусмотрен порядок возврата средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий, в случае выплаты возмещения Фондом или расторжения договора счета эскроу.

2. Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Утвержден новый перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Признано утратившим силу Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521, регулирующие аналогичные правоотношения.

Принятые застройщиком или техническим заказчиком проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, разработка которых начата до вступления в силу настоящего постановления и которые представлены на экспертизу, проверяются на соответствие национальным стандартам и сводам правил (частям таких стандартов и сводов правил), включенным в перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 1521.

3. Приказ Росреестра от 13.05.2020 № П/0144 «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

Предусмотрено, в частности, что в установленных нормативными правовыми актами РФ случаях, при которых многофункциональный центр вправе получать часть от установленной платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, орган регистрации прав вправе получать от многофункционального центра сведения об оплате заявителем указанного платежа.

Настоящий Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 967.

4. Приказ Росреестра от 13.05.2020 № П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

Установлены:

размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной информации (в виде бумажного документа (в т.ч. составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав) и в виде электронного документа);

размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.

Настоящий Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291.

5. Проект Федерального закона № 994421-7 «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Настоящим законопроектом, до 1 марта 2026 г. предлагается продлить срок упрощенного порядка оформления прав граждан на жилые и садовые дома, созданные на садовых земельных участках

Кроме того, с целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих установленным требованиям к объектам ИЖС, законопроектом предусматривается, что индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным Градостроительным кодексом РФ.

Также до 1 марта 2026 г. предлагается продлить упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 4 августа 2018 года.

6. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Правительством РФ предложена «реестровая модель» предоставления государственных и муниципальных услуг.

Как отмечают авторы проекта, суть «реестровой модели» состоит в том, что источником достоверных сведений о правовых статусах лиц становятся информационные ресурсы, а не бумажные документы. Вместо оформления бумажных документов по итогам предоставления государственной или муниципальной услуги будет формироваться юридически значимая запись в информационном ресурсе.

По желанию организации или гражданина можно получить выписку в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, либо выписку на бумажном носителе.

Предлагается реализация реестровой модели в следующих сферах:

- лицензирование деятельности по производству и обороту этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;
- получение разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, на перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- получение разрешений на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- аттестация должностных лиц организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами;
- аттестация, переаттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;
- получение разрешений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;

- выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- получение разрешений на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;

- получение разрешений на содержание и разведение охотничьих ресурсов в полувольных условиях и искусственно созданной среде обитания;

- постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства, затрагивающего осуществление имущественных прав подопечного;

- получение прокатного удостоверения на фильм.

Предусматривается расширение каналов взаимодействия заявителей (физических лиц и юридических лиц) с органами (организациями), предоставляющими соответствующие государственные, муниципальные услуги, за счет обеспечения возможности подачи запросов в электронной форме, а также посредством многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг.

Кроме того, проектом закрепляется возможность направления органом социальной защиты уведомления о назначении государственной социальной помощи или об отказе в ее назначении, а также оформления индивидуальной программы предоставления социальных услуг наряду с письменной формой в форме электронного документа по выбору заявителя.

7. Информационное письмо Росреестра от 25.06.2020 № 14-07584/20-ГЕ, содержащее копии писем Росреестра от 21.05.2020 № 14-4490-ГЕ/20 и Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России от 09.06.2020 № 21792-ВК/03 по вопросу необходимости (отсутствия таковой) получения разрешения на строительство и, соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении антенных опор (мачт и башен) высотой от 50 до 75 м (возможности применения к ним пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

25.06.2020 № 14-07584/20-ГЕ

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Росреестра от 21.05.2020 № 14-4490-ГЕ/20 и Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России от 09.06.2020 № 21792-ВК/03 по вопросу необходимости (отсутствия таковой) получения разрешения на строительство и, соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении антенных опор (мачт и башен) высотой от 50 до 75 м (возможности применения к ним пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Приложение: на 4 л.

Г.Ю. Елизарова

8. Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении предприятий как имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных в пределах более одного кадастрового округа (по результатам анализа решений о приостановлении за II квартал 2020 года).

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Положением «Об Управлении ведения ЕГРН», утвержденным приказом Росреестра от 05.10.2017 № П/0450, в центральном аппарате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлением ведения ЕГРН, далее - Управление) осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении предприятий как имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных на территории более одного кадастрового округа.

Анализ причин принятия решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в отношении линейных сооружений, проведенный Управлением по итогам II квартала 2020 г., свидетельствует о том, что, в основном, они связаны, как и прежде, с нарушением положений Закона о регистрации и Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования).

Причины и основания приостановления (отказа) государственного кадастрового учета (в том числе в рамках осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)

<p>Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры), не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).</p>	<p>Нарушения, связанные с качеством подготовки технического плана. Наиболее часто нарушаются следующие пункты <u>Требований</u>: <u>1. пункт 21.</u> Представленные для государственного кадастрового учета технические планы в форме электронного документа содержат нарушения <u>Требований</u>, наличие которых не обеспечивает считывание XML-документа: - в XML-схеме формата GKULOKS_.xml технического плана в реквизите CadastralBlock указано значение, отличное от "0:0:0" (например, 00:00:000000 или кадастровые номера земельных участков, на (- под, - над) расположено линейное сооружение); - неправильное имя технического плана (пакета,</p>
---	---

состоящего из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив), а именно: "GKUOKS" вместо "GKULOXS". Кроме того согласно пункту 4 Приложения № 1 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.06.2015 № П/338 GUID присваивается файлу каждый раз при передаче файла в орган кадастрового учета. При повторной подаче технического плана в орган кадастрового учета необходимо присвоить новый GUID, даже если сведения технического плана не изменялись;

- в XML-схеме формата GKULOXS.xml указываются кадастровые номера земельных участков, на (-под, -над) которых(-ми) расположено линейное сооружение. Однако сведения о таких земельных участках должны указываться только в технических планах условных частей линейного сооружения (GKULPART_KO.xml);
- качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG не позволяет в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты;

2. пункт 20.

Сведения о характеристиках линейного сооружения, указанные в техническом плане, не соответствуют сведениям о характеристиках сооружения, содержащимся в документах, на основании которых он был подготовлен, либо такие документы вообще отсутствуют в составе технического плана;

3. пункт 43:

- адрес объекта в техническом плане сформирован неверно (например, указаны только субъекты Российской Федерации или не все населенные пункты), при том, что в отношении линейного сооружения должно быть указано наименование субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение;

- не используются сведения ЕГРН или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах земельных участков, на (-под, -над) которых(-ми) расположены линейные объекты;

- выявляются расхождения в сведениях о расположении сооружения в кадастровом квартале и (или) в пределах земельных участков, указанных в разделе "Характеристики объекта недвижимости" технического плана, а также его графической части (в пределах иного земельного

участка или иного кадастрового квартала, согласно указанным в техническом плане координатам);

- в соответствии с координатами, представленными в XML-схеме, условная часть линейного сооружения, расположенная в границах определенного кадастрового округа, выходит за его пределы;

- не указываются кадастровые номера земельных участков, по которым согласно каталогу координат проходит линейное сооружение, либо указаны кадастровые номера земельных участков, на которых линейное сооружение не располагается;

4. пункт 12.

Отсутствует общая Схема расположения линейного сооружения на земельном участке;

5. пункт 52.

Как правило, сооружения представляют собой сложную вещь, в состав которых входят в том числе здания, протяженные объекты, расположенные как над-, так и под- поверхностью земли.

В графической части технических планов:

проекция наземных, надземных, подземных конструктивных элементов сооружения, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на чертеже контура объекта недвижимости, схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее - Схема) специальными условными знаками (Приложение к Требованиям).

Однако графическая часть технических планов имеет расхождения с указанием признаков контура линейного сооружения в XML-файлах, содержащих сведения о его условных частях. В связи с чем невозможно сделать однозначный вывод о расположении сооружения относительно поверхности земли;

6. пункты 51 - 54.

На Схеме не отображены границы земельных участков (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельных участков в виде списка координат характерных точек); отображены только границы кадастровых кварталов; невозможно идентифицировать границы конкретных земельных участков;

7. пункт 42.

В разделе «Характеристики сооружения» технического плана помимо новых значений

характеристик объекта недвижимости (в случае подготовки технического плана в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости) заполняются строки в отношении характеристик, которые не изменяются, либо не заполняются строки данного раздела, которые должны содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 2, 3 пункта 43 Требований. Иными словами, при заполнении раздела «Характеристики сооружения» всегда подлежат заполнению строки, содержащие сведения о виде объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, кадастровом номере объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости и о ранее присвоенном государственном учетном номере, а также строки, содержащие сведения, подлежащие изменению.

**Причины и основания приостановления (отказа)
государственной регистрации прав (в том числе в рамках
осуществления единой учетно-регистрационной процедуры)**

Основания для приостановления государственной регистрации прав	Описание причин, повлекших приостановление осуществления государственной регистрации прав
<p>Не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав (в том числе в рамках единой учетно-регистрационной процедуры) (<u>пункт 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации</u>).</p>	<p>В целях осуществления регистрационных действий не представлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом <u><1></u>; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после проведенной реконструкции; подлинники правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых расположены наземные конструктивные элементы сооружения (<u>подпункты 1, 2 части 3 статьи 21 Закона о регистрации</u>) (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН); правоустанавливающие документы, содержащие сведения об объекте (с характеристиками, позволяющими однозначно его идентифицировать). <p>Необходимо также отметить, что положения <u>частей 5, 6 статьи 70 Закона о регистрации</u>, согласно которым документом, являющимся основанием для осуществления</p>

	<p>государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости могли указываться в техническом плане или межевом плане, являлась декларация о таком объекте недвижимости, действовали до 2020 года. Особенности, установленные данной нормой могут быть применены если декларация и оформленный на ее основании технический план подготовлены (кадастровые работы завершены) до 01.01.2020.</p>
<p>С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо (пункт 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации);</p>	<p>Не представлен документ (передаточный акт <2>), подтверждающий полномочия заявителя (Государственной компании) на осуществление учетно-регистрационных действий (часть 1, 2 статья 29 Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 145-ФЗ).</p>
<p>Право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом (пункт 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации)</p>	<p>Дополнительное соглашение к соглашению об установлении сервитута не подлежит государственной регистрации (в соответствии с пунктом 2 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) государственной регистрации подлежит сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки).</p>

<1> В силу положений пункта 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2012 № 92, подпункта 5.4.2 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территории двух

субъектов Российской Федерации (независимо от местоположения части (этапа) такого объекта, подлежащего реконструкции), органом исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, является Минстрой России. В отдельных случаях, органом исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, могут быть: Министерство обороны Российской Федерации, Росавтодор, Федеральная служба безопасности Российской Федерации, Управляющая компания инновационного центра «Сколково».

<2> Правомочия доверительного управляющего в отношении автомобильных дорог, передаваемых в доверительное управление Государственной компании, осуществляются Государственной компанией с даты подписания соответствующего передаточного акта (часть 7 статьи 29 Закона № 145-ФЗ).

Кроме того, одним из оснований принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объектов недвижимости послужило несоблюдение положений, установленных статьей 41 Закона о регистрации.

В соответствии со статьей 133 ГК вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Так, основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, образуемые путем раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, является заявление, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а также технический план (части 8, 10 статьи 41, пункт 7 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

Таким образом, раздел любого объекта недвижимости возможен только при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В целях снижения количества решений о приостановлении Управление осуществляет в рабочем порядке взаимодействие с кадастровыми инженерами и правообладателями сооружений по вопросам устранения нарушений; обобщенная информация об основных причинах, послуживших основанием для приостановления, размещается на официальных сайтах Росреестра и ФГБУ ФКП Росреестра; специалисты Управление ведения ЕГРН участвуют в семинарах, организуемых учебными заведениями дополнительного профессионального образования по вопросам осуществления учетно-регистрационных действий в отношении линейных сооружений.

9. Информационное письмо Минстроя России от 30.06.2020 № 25150-СГ/08 по вопросу установления санитарно-защитной зоны до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рассмотрев обращение по вопросу установления

санитарно-защитной зоны до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, Департамент считает возможным сообщить следующее.

Федеральным законом от 27 декабря 2019 г. № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 455-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 342-ФЗ) в части установления, изменения или прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 16 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ до 1 января 2022 года установление, изменение или прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий (за исключением случаев, если до 1 декабря 2019 года Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) утверждено положение о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона № 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 16.1 и 16.2 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ.

В соответствии с частью 16.1 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ до 1 января 2022 года в целях установления, изменения, прекращения существования санитарно-защитных зон не требуются представление застройщиком в орган, уполномоченный на принятие решения об установлении или изменении санитарно-защитной зоны, заявления об установлении или изменении такой зоны до дня направления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи со

строительством, реконструкцией которого подлежит установлению или изменению санитарно-защитная зона.

Частью 59 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ закреплено, что требования об установлении зоны с особыми условиями использования территории до выдачи разрешения на строительство и (или) о представлении вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории применяются с 1 января 2022 года.

При этом частью 18 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ определено, что в случае, если строительство объектов капитального строительства, в отношении которых подлежит установлению или изменению зона с особыми условиями использования территории, начато после дня вступления в силу Федерального закона № 342-ФЗ, но не позднее 1 января 2022 года, правообладатели таких объектов капитального строительства в срок не позднее чем через три месяца со дня возникновения прав на такие объекты обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со статьей 26 Федерального закона № 342-ФЗ. При этом положения пункта 13 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 342-ФЗ), пункта 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) (в редакции Федерального закона № 342-ФЗ) не применяются.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, по мнению Департамента, вышеуказанными нормами исключено требование об оформлении документов об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, до выдачи разрешения на строительство, а не установлен запрет на подготовку данных документов до ввода объекта капитального строительства.

В дополнение информируем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного

или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Директор
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
С.А.ГОНЧАРОВ

10. Информация Управления Росреестра по Новосибирской области о вступлении в силу Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 202).

Доводим до Вашего сведения информацию о вступлении в силу с 13.07.2020 (за исключением пункта 6 статьи 1) Закона № 202, которым вносятся изменения в следующие нормативные правовые акты.

1.1. Часть 1 статьи 15 Закона о регистрации дополнена пунктами 4.1 и 4.2. следующего содержания:

С заявлением о ГКУ *одновременно* с ГРП (далее – ЕП) при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости вправе обратиться:

4.1) собственник земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование объекты капитального строительства, если собственник таких объектов недвижимости **ликвидирован** (в отношении юридического лица) **или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право** на данный земельный участок **не перешло по наследству** к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

4.2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, **ликвидирован** (в отношении юридического лица) **или правоспособность собственника** таких объектов недвижимости **и правообладателя земельного участка**, на котором они были расположены, **прекращена в связи со смертью и право** на данный земельный участок **не перешло по наследству** к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица).

1.2. Часть 2 статьи 15 Закона о регистрации дополнена пунктами 2.1 и 2.2 следующего содержания

С заявлением о ГКУ *без одновременной* ГРП при ГКУ в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости вправе обратиться:

2.1) собственник земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, если собственник таких объектов недвижимости **ликвидирован** (в

отношении юридического лица), или если **правоспособность собственника** таких объектов недвижимости и **правообладателя земельного участка** (не являющегося собственником), на котором они были расположены, **прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству** к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если **такие объекты недвижимости не имели собственника**;

2.2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, если **собственник** таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если **правоспособность собственника** таких объектов недвижимости и **правообладателя земельного участка**, на котором они были расположены, **прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству** к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если **такие объекты недвижимости не имели собственника**.

2. Расширены основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП, закрепленные частью 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Часть 1 статьи 26 дополнена пунктами 61 – 63. К новым основаниям для приостановления ГКУ и (или) ГРП относятся следующие случаи, когда:

61) в результате строительства или реконструкции **площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство**;

62) указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации **количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения**;

63) **количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки**.

3. Установлены пределы правовой экспертизы в отношении заявлений, представленных на ГКУ и (или) ГРП на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства.

Статья 40 Закона о регистрации дополнена частями 13-15 следующего содержания:

«13. При осуществлении ГКУ и (или) ГРП на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них **в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, 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 (далее – разрешение на ввод) (в случае осуществления ГКУ объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства (далее – проект);

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (далее – акт комиссии) (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

14. ***Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона о регистрации (т.е. разрешению на ввод, проекту, акту комиссии) исключительно в отношении***

- площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона о регистрации),

- количества этажей,

- жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

15. ***При проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав не осуществляется проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод, актов комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома).***».

4. Уточнен порядок получения органом регистрации прав разрешения на строительство.

Пункт 1 части 2 статьи 48 Закона о регистрации изложен в новой редакции.

Орган регистрации прав получает разрешение на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) с единой информационной системой жилищного строительства.

При отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса размещает его в единой информационной системе жилищного строительства и уведомляет об этом

орган регистрации прав с использованием указанной информационной системы

5. Об ответственности органа регистрации прав и государственного регистратора.

Статьи 66 и 67 Закона о регистрации *дополнены положениями о том, что орган регистрации прав и государственный регистратор не несут ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), ГКУ и (или) ГРП на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.*

6. Основания для приостановления, определенные пунктом 61, 62 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, также применяются в случае, если создание объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖД) осуществлялось на основании разрешения на строительство.

Статья 70 дополнена частью 14 следующего содержания:

«14. Положения, предусмотренные пунктами 61 и 62 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, применяются также в случае, если создание объекта индивидуального жилищного строительства осуществлялось на основании разрешения на строительство.».

Соответственно, при осуществлении ЕП на созданный ИЖД в случае если представленные документы свидетельствуют, что создание ИЖД проводилось на основании разрешения на строительство, необходимо проверять сведения, указанные в техническом плане и в разрешении на строительство на соответствие *по площади* (не должна отличаться более чем на пять процентов), *по количеству этажей*.

II. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) и Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости) (далее – Закон об ипотеке).

1. Прекращение залога земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залога права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – МКД).

В часть 8.1 статьи 13 Закона о долевом строительстве пунктом 5 статьи 1 Закона № 202 внесены изменения.

В предыдущей редакции части 8.1 статьи 13 Закона о долевом строительстве *зalog земельного участка*, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка *прекращался с момента передачи всех объектов долевого строительства* в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

В новой редакции установлено, что *зalog земельного участка*, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен МКД, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, *прекращается*

без заявления о погашении данного залога со дня осуществления ГКУ указанного МКД.

Данные положения применяются только в случае, если земельный участок *образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном МКД после регистрации права собственности на такие помещения (далее – в границах, установленных ЖК РФ).*

Соответствующая запись в ЕГРН о залоге в отношении этого земельного участка **подлежит погашению** органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога **одновременно с ГКУ указанного многоквартирного дома**, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

При направлении межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, установленных ЖК РФ, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости **в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.**

Таким образом, при представлении в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации органами государственной власти, органами местного самоуправления, уполномоченными на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, заявления и необходимых для осуществления ГКУ МКД документов, государственный регистратор прав при проведении правовой экспертизы, в обязательном порядке осуществляет анализ сведений ЕГРН в отношении земельного участка, на котором расположен МКД.

Обращаем внимание, что **аналогичные положения** по погашению записи о залоге земельного участка внесены в абзац 2 пункта 1.1 статьи 25 Закона об ипотеке.

В предыдущей редакции пункт 1.1 статьи 25 Закона об ипотеке состоял из одного абзаца и включал в себя положения о погашении записи об ипотеке, возникшей в силу Закона о долевом строительстве,

в части погашения ипотеки строящихся (создаваемых) МКД и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залога права аренды или права субаренды земельного участка - на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом запись об ипотеке земельного участка могла быть погашена только после погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав МКД и (или) иного объекта недвижимости;

в части погашения ипотеки объекта долевого строительства на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

В новой редакции пункт 1.1 статьи 25 Закона об ипотеке состоит из двух абзацев, включающих в себя отдельные положения о погашении записи об ипотеке, возникшей в силу Закона о долевом строительстве, в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо о залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен МКД, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства аналогичный по содержанию норме, установленной частью 8.1 статьи 13 (абзац 2) Закона о долевом строительстве.

Порядок погашения ипотеки строящихся (создаваемых) МКД и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства остался прежним (на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), как и ипотеки объекта долевого строительства (на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства).

2. Застройщик имеет право на подачу без доверенности заявления о ГРП собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства на основании передаточного акта.

Статья 16 Закона о долевом строительстве **дополнена** частью 6 следующего содержания.

Застройщик наделен полномочиями в силу положений Закона о долевом строительстве *на подачу без доверенности* в орган регистрации прав:

– **заявления** о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект и

– указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона о регистрации передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

В таком случае:

1) **застройщик** после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства **обязан передать собственнику выданную выписку из ЕГРН;**

2) **подача заявления** о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства **участником долевого строительства не требуется** и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства **вправе представить** в орган регистрации прав **подлинный экземпляр договора** участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для **совершения на нем специальной регистрационной надписи.**

III. Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Статьей 3 Закона № 202 внесены изменения в подпункт 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, а именно включено дополнительное основание заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности **без проведения торгов** в случае предоставления:

«3.1) земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство

по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом,

для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации;».

IV. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

1. Статья 201.13 «Расчеты с участниками строительства» (§ 7. Банкротство застройщиков) Закона о банкротстве *дополнена пунктом 3.*

*«3. В целях произведения расчетов в соответствии с настоящей статьей **требования о передаче жилых помещений и (или) требования о передаче машино-мест и нежилых помещений участников строительства к застройщику преобразовываются в денежные требования со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий,** указанных в пункте 5 части 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В указанном случае **договор, предусматривающий передачу жилого помещения,** и (или) договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения, **считаются прекращенными,** заявление об одностороннем отказе участника строительства от исполнения указанных договоров не требуется.»*

2. Закон о банкротстве *дополнен статьей 201.15-2-2.*

Указанная выше статья закрепляет *порядок передачи Фонду прав застройщика на земельный участок* с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения участникам строительства.

С заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок и расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (далее – заявление о намерении).

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 4 - 8 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 4 - 8 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 22 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий заключает с Фондом договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

Договор передачи Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями заключается в письменной форме. Передача

Фонду земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется по передаточному акту (пункт 23 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 24 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве **государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.**

Согласно с пунктом 25 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве **залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к Фонду.** Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований кредиторов, которые были обеспечены таким залогом.

Соответствующие изменения внесены в Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

V. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

По тексту ГрК РФ слова «реестр недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» **заменены словами** «реестр недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации».

Статья 55 ГрК РФ дополнена частью 6.2, в соответствии с которой **не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод** объекта в эксплуатацию **различие данных о площади** объекта капитального строительства, указанной **в техническом плане** такого объекта, **не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, при условии соответствия** указанных в техническом плане **количества этажей, помещений** (при наличии) и

машино-мест (при наличии) **проектной документации и (или) разрешению на строительство** (подпункт «б» пункта 3 статьи 5 Закона № 202).

Соответствующие изменения внесены в пункты 3, 4 части 6 статьи 55 ГрК РФ.

В положение части 21.7 статьи 51 ГрК РФ внесены следующие изменения.

В случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела *получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется. В указанном случае используется градостроительный план исходного земельного участка.*

Указанное положение распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу Закона № 202.

VI. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о Фонде).

1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства **Фонд**, в действующей редакции Закона о Фонде, **не создает унитарную некоммерческую организацию** в организационно-правовой форме фонда, **а принимает на себя** указанные выше **обязательства**.

В связи с чем, по тексту Закона о Фонде слова «*Некоммерческая организация Фонда*» **заменены** словами «**Фонд**».

2. Расширена цель создания Фонда, уточнены функции и полномочия, и определено лицо, которое от имени Российской Федерации осуществляет функции и полномочия учредителя Фонда.

Подпунктом «а» пункта 1 статьи 10 Закона № 202 внесены изменения в статью 2 Закона о Фонде, в соответствии с которой Фонд создается, в том числе, **в целях защиты прав и законных интересов членов жилищно-строительных кооперативов**, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений.

Соответственно, текст Закона о Фонде приведен в соответствие с расширенными целями создания Фонда.

В новой редакции статья 2 Закона о Фонде изложена следующим образом: «Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) создается Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых

помещений. Под участником строительства в целях настоящего Федерального закона понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Статья 2 Закона о Фонде дополнена частью 2.1, в соответствии с которой функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Внесены изменения в статью 9.1 Закона о Фонде, в соответствии с которыми *предусматривается возможность перехода к Фонду прав на имущество застройщика*, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры.

Указанный порядок изложен в пункте 4.2. настоящего письма.

Дополнительно сообщаем, что *при передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями* по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Закона о банкротстве, *имущество реализуется Фондом на торгах* в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда. Начальная цена продажи имущества определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

4. Признана утратившей силу часть 4.1 статьи 9.1 Закона о Фонде.

Подпунктом «к» пункта 4 статьи 10 Закона № 202 признана утратившей силу часть 4.1 статьи 9.1 Закона о Фонде, ранее закреплявшей действия Фонда, которые он не вправе совершать.

Таким образом, действующая редакция Закона о Фонде не предусматривает ограничений в части действий Фонда.

Также утратили силу положения, которыми закреплялись:

– возможность безвозмездной передачи в собственность Фонда части денежных средств, оставшихся после передачи по договорам распоряжения объектов в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости;

– положения о размещении в сети «Интернет» годового отчета о деятельности Фонда и об осуществлении внешнего государственного аудита (контроля) в отношении Фонда.

5. Законом № 202 дополнительно внесены изменения в порядок выплаты возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

VII. Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 478).

В статью 8 Закона № 478 внесены изменения, часть 13 указанной статьи изложена в новой редакции (слова «статей 18 - 18.2» заменены словами «статьи 18 (за исключением части 7.1), статей 18.1 и 18.2»):

«13. Положения частей 1.1 и 2.3 статьи 3, статьи 18 (за исключением части 7.1), статей 18.1 и 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) **не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.**».

Часть 20 статьи 8 Закона №478-ФЗ дополнена новым третьим предложением следующего содержания, в соответствии с которым **требования**, предусмотренные абзацем 2 пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктом 1.3 части 2 статьи 3, пунктами 1.4 - 1.7, 7 части 2 статьи 3, статьями 18 - 18.2 Закона о долевом строительстве **не применяются к застройщикам**, осуществляющим деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, как на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, так и с использованием счетов эскроу при условии, **если договоры** о развитии застроенной территории, и (или) договоры о комплексном развитии территории, и (или) договоры о комплексном освоении территории **заключены до 01.07.2018.**

VIII. Законом № 202 также внесены изменения в:

- Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»;
- Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» в части информации, включаемой в регистр использования средств (части средств) материнского (семейного) капитала, определения порядка возврата средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий, в случае выплаты возмещения Фондом или расторжения договора счета эскроу (соответствующие изменения внесены и в Закон о Фонде);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части внесения в реестр проблемных объектов информации.

11. Информация Управления Росреестра по Новосибирской области о рассмотрении в Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации проектов федеральных законов.

О законопроектах

Уважаемый коллеги!

Для сведения и учета в работе направляем Вам информацию, что на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации находятся проекты федеральных законов № 933960-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Законопроект № 933960-7), №933979-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» (далее - Законопроект № 933979-7), № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)» (далее - Законопроект № 962484-7).

Глав администраций муниципальных районов просим довести указанную информацию до сведения муниципальных образований, расположенных на территории района.

1. Законопроект № 933960-7 предлагает внести изменения, дополнения в Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности), Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении), Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами

**Новости Минэкономразвития России, Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии, Управления
Росреестра по Новосибирской области**

1. Олег Скуфинский: «Дальневосточный опыт научил оперативно принимать решения в интересах людей».

Гостем студии портала tvoidv.ru стал руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Олег Скуфинский. В большом интервью он рассказал о приоритетах и достижениях Росреестра, спросе на льготную ипотеку и дальневосточный гектар, а также раскрыл, как пандемия сказалась на деловой активности жителей Дальнего Востока.

**«ЗАДАЧА РОСРЕЕСТРА – ПРЕДЛАГАТЬ СЕРВИС,
ОРИЕНТИРОВАННЫЙ НА КЛИЕНТА»**

– До прихода в ведомство вы долгое время работали на Дальнем Востоке. Вам как-то помог этот опыт?

– Действительно, на Дальнем Востоке я работал 7 лет – это большой период, целый цикл. Наша команда сразу же получила опыт работы в критических условиях – в 2013 году было небывалое по своим масштабам наводнение. Приходилось формировать систему работы в условиях ограниченности ресурсов. От нас ждали решений, которые позволили бы обеспечить приток инвестиций на территорию региона. Поэтому были созданы министерство по развитию Дальнего Востока, агентство по привлечению инвестиций, агентство по развитию человеческого капитала. В совокупности вся эта «экосистема» и обеспечила те темпы роста, которые сегодня демонстрирует регион.

Наконец, были запущены такие простые и понятные для людей проекты, как «Дальневосточный гектар». Его аналогов нет нигде в мире: человек через интернет и без бюрократии может получить земельный участок там, где он хочет. Поступило более 150 000 заявок, около 70 000 человек получили землю. Главное, что все это делается очень быстро.

В целом, Дальний Восток научил нас работать в сложных условиях, оперативно принимать решения в интересах людей и добиваться результатов. Этот подход я планирую масштабировать: Росреестр должен стать «сервисным» ведомством, для которого главное – клиент, потребитель услуги, гражданин. Мы должны ликвидировать все бюрократические барьеры. При этом у нас большая организация: работает свыше 50 тысяч человек, каждый день совершается более 100 тысяч сделок, выдается 600 тысяч выписок. Росреестр сегодня – это 4 услуги в секунду.

– Какие выводы можно сделать за несколько месяцев социальной изоляции? Насколько потребитель готов к переходу в онлайн-формат работы? Как часто жители Дальнего Востока обращались за документами в электронной форме?

– Это непростой период. Он дал ответы на многие вопросы, вскрыл несовершенства и стимулировал оперативно перестроить работу. В марте

закрылись практически все МФЦ, а ведь при подаче документов в бумажном виде граждане получают услуги Росреестра именно через них, поэтому преимущественно остался вариант подачи заявок через сайт службы. В результате инфраструктура нашего ведомства сработала на все 100%. Конечно, общее количество сделок сократилось со 122 тысяч до примерно 50 тысяч, но при этом доля электронных сделок через портал Росреестра выросла почти вдвое.

На Дальнем Востоке онлайн-сервисами еще в прошлом году пользовались почти в полтора раза чаще, чем в среднем по стране. Так и сейчас. В июне дальневосточники совершали на 30% больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года. На первый взгляд, можно предположить, что люди просто продают квартиры, но по статистике на 60% выросло число ипотечных сделок. Речь здесь о программе «Дальневосточная ипотека» под 2%. Очевидно, люди планируют связать свою судьбу с Дальним Востоком.

«ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ИПОТЕКА» ПОМОГАЕТ ЛЮДЯМ ПРИБРЕТАТЬ ЖИЛЬЕ И СОЗДАВАТЬ СЕМЬИ»

– Вы отметили рост числа ипотечных сделок. Хотелось бы поговорить о программе «Дальневосточная ипотека». Какова статистика по ней на сегодняшний день?

– «Дальневосточная ипотека» помогает людям приобретать жилье, создавать семьи. Еще недавно ставки по ипотеке у нас были 10% и более, а сейчас - 2%.

Первое решение, которое я принял сразу после назначения – сократил срок регистрации по ипотеке до двух дней. Но не столько даже важны сроки, сколько внимание к каждой сделке. Была поставлена задача отдавать приоритет стороне заявителя и решать любую возникающую проблему. Как результат – с февраля мы не получили ни одной жалобы по этой программе. Всего же на сегодняшний день получено более 15 тысяч заявок на ипотеку, более 8 тысяч кредитов одобрено.

– Программа «Дальневосточный гектар» вызвала большой интерес у россиян. Планируется ли расширить ее на всю страну?

– Концепция дальневосточного гектара очень проста: все что не запрещено – разрешено. Если земля свободная, то можете на нее претендовать: выбрать и сформировать участок, оформить документы. Благодаря этому проекту на Дальнем Востоке мы наполнили реестр сведениями о границах, неучтенных участках. По сути, за несколько лет сформировали полноту реестра. Возникла мотивация встать на кадастровый учет, зарегистрировать права. Чем полнее и структурированнее информация в ЕГРН, которой мы обладаем, тем быстрее работает система и ниже транзакционные риски и издержки. В итоге была создана единая цифровая система, которую разработал и сопровождает Росреестр.

Сегодня мы работаем над использованием механизмов программы «Дальневосточный гектар» для создания единого информационного ресурса о земле и недвижимости. Цель проекта – дать возможность любому человеку,

предпринимателю брать землю в пользование. Без барьеров, без чиновников: самому выбирать и формировать участок, получать в электронном виде необходимые документы в короткие сроки. Для «дальневосточного гектара» - это чуть более 30 дней, но мы нацелены на то, чтобы в итоге человек в течение двух недель получал участок. Это амбициозная задача, но опыт показал, что ее можно реализовать. Эксперимент по созданию сервиса мы проведем в 2020 - 2021 годах в трех регионах - Краснодарском крае, Пермском крае и Иркутской области. После проведения эксперимента на территории пилотных регионов, данный проект планируется распространить на территории всей страны.

– К вопросу о внедряемой сейчас системе Единого государственного реестра недвижимости. Когда стоит ожидать полного перехода на нее Дальнего Востока? В чем ее сущность и преимущества?

– Сегодня 59 регионов перешли на новую централизованную систему учета регистрационных действий. В июле на нее перейдут Амурская область и Приморский край. Остальные 9 регионов Дальнего Востока уже перешли. Сейчас в каждом регионе своя локальная система, но при переходе на централизованную – они присоединятся к общему реестру. Это позволит, например, сделки во Владивостоке регистрировать в Москве и наоборот. Сегодня срок получения выписки из ЕГРН составляет 3 дня, а при переходе на новую систему процесс будет занимать от 30 секунд до 3 минут. Это позволит людям экономить время.

«ДЛЯ РОСРЕЕСТРА ЦИФРОВИЗАЦИЯ – ЭТО АБСОЛЮТНЫЙ ПРИОРИТЕТ»

– В эпоху цифровизации у людей большой запрос на технологичность. Над какими еще сервисами ведет работу Росреестр?

– Для Росреестра цифровизация – это абсолютный приоритет. Но не как самоцель, а в интересах клиента. Мы продолжаем работы по реинжинирингу процессов для сокращения сроков регистрации прав, кадастровому учету, чтобы минимизировать количество приостановок и отказов - это часто является неожиданностью для заявителя. Неприятно, когда сделка затормаживается, а тебе нужно разбираться с этим. Так вот мы все эти процессы будем перестраивать.

По поручению Председателя Правительства Михаила Мишустина мы за полтора месяца вместе с региональными властями собрали данные о земельных участках и территориях, которые можно вовлечь в оборот для целей жилищного строительства в рамках выполнения национального проекта. Сейчас работаем над привязкой сведений об этих территориях к публичной кадастровой карте и таким образом хотим реализовать сервис «Земля для стройки».

– Над чем работаете сейчас?

– Над рядом новых сервисов. Первый направлен на то, чтобы усовершенствовать взаимодействие Росреестра с кадастровыми инженерами в интересах граждан. К сожалению, сейчас велик процент ошибок при

кадастровых работах. Мы нацелены на оптимизацию всех процессов и сокращение сроков постановки на кадастровый учет.

Второй сервис мы называем «Дом из дома». Планируем создать среду, в которую интегрируем агрегаторов недвижимости и кредитные организации, чтобы электронная ипотека была «бесшовной». Мы собираемся привести все к единому электронному стандарту взаимодействия – к виртуальной комнате сделок, где стороны будут оформлять ипотечные сделки онлайн, не выходя из дома.

Сегодня совершается около 37 млн транзакций в год, все они фиксируются в ЕГРН. Это «океан данных», на котором мы планируем строить умную аналитику для принятия решений: где купить землю, сколько будет стоить дом, квартира, какие налоги ждут, вырастет стоимость или снизится. Ведь люди тщательно обдумывают эти аспекты при покупке. Этим пользуются посредники, в итоге увеличивая издержки и риски людей. Поэтому в течение полутора лет мы хотим создать новые сервисы для взвешенного принятия решений.

«НАША ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА – СДЕЛАТЬ ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЛИ БЫСТРЫМ И БЕЗБАРЬЕРНЫМ»

– **Актуальны вопросы по поводу кадастровой оценки и взаимодействия с банками. Насколько эффективно работает система?**

– За самую оценку отвечают регионы. Мы предоставляем данные для оценки, вносим информацию о стоимости в ЕГРН, контролируем работу саморегулируемых организаций. В Госдуме находится на рассмотрении проект, который упрощает процедуру оспаривания кадастровой оценки.

– **Вопрос из Магаданской области. Будет ли возможность на Колыме брать землю на берегах моря и рек?**

– Есть природоохранное законодательство и ряд ограничений, которые мы обязаны соблюдать. При этом многие природоохранные зоны устанавливались еще в советское время, иногда они превышали разумные экономические размеры. Мы считаем, что с учетом современных экотехнологий такие зоны могут быть пересмотрены. Нужно дать людям возможность вовлекать как можно больше земли в экономическую, экологическую, рекреационную деятельность. При этом важно соблюдение экологических норм.

«ПРИ УСПЕШНОМ ОСВОЕНИИ ГЕКТАРА НУЖНО ДАВАТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ОСВАИВАТЬ БОЛЬШЕ ЗЕМЛИ»

– **Получатели гектара должны принять решение о способе освоения участка, определились не все, кто-то перегорел и отказался. Что будет с участками, на которые не будет заявлено прав?**

– Этот участок снова попадет в оборот. Это нормальное решение, у многих меняются жизненные обстоятельства, меняются приоритеты. Владельцы гектара обладают ценным экономическим активом, который со временем будет только дорожать. При этом конечно необходимы меры поддержки.

– Вопрос об инвентаризации сельскохозяйственных земель. Эту работу проводит агентство по привлечению инвестиций, а как идет работа с постановкой земель на кадастровый учет?

– Постановка может проходить в рамках нескольких процессов. Есть комплексные кадастровые работы. Когда на кадастровый учет ставятся достаточно большие территории, есть возможность уточнить границы по целому ряду смежных участков. Мы нацелены на применение механизма комплексных кадастровых работ более масштабно. В Госдуме представлен соответствующий законопроект.

Также нужно «удешевлять» технологию постановки на учет, чтобы можно было охватить больше земли. Механизм комплексных работ дает экономию в 10-15 раз. Если человек тратит 10-15 тысяч рублей, чтобы поставить на учет участок в 10 соток, то за счет комплексных работ эти затраты падают в 10 раз до 1000 рублей.

Важно механизм расширять. По поручению Правительства Российской Федерации совместно с Министерством сельского хозяйства мы работаем над тем, чтобы сельхозземли интенсивнее были описаны, и чтобы снизить бюрократические барьеры. Парадокс: фермер не может построить дом на земле сельхозназначения. Нужно проходить массу бюрократических процедур. А сейчас есть проекты нормативных актов, которые позволят фермерам строить дома.

– Вопрос из Магадана. Можно ли позволить в регионах, где много свободной земли, выдавать не по 1 гектару, а на усмотрение властей?

– Этот вопрос неоднократно обсуждался. Мое личное мнение – да. В эту сторону можно и нужно двигаться. При успешном освоении гектара, нужно давать возможность получить больше земли.

– Еще один вопрос из Якутии. Как государство стимулирует бизнес и людей при получении земель и недвижимости? Упрощается ли механизм оформления документов?

– Есть более 30 законопроектов, которые у нас сейчас в работе. Они как раз направлены на упрощение всех процедур. Принятие этих актов, оптимизация процессов и цифровые решения создадут для клиента новые условия, новое качество предоставления услуг.

Росреестр также нацелен на разработку наших цифровых сервисов с привлечением молодежи. На Дальнем Востоке много талантливых молодых людей. На Дальневосточном экономическом форуме мы всегда предоставляли им площадку для презентации цифровых проектов. Мы приглашаем способных ребят из ДВФУ, СВФУ в Якутии и других опорных вузов к сотрудничеству. Планируем создать на базе Росреестра центр компетенций в сфере цифровых технологий, и хотим вовлечь в реализацию наших новых клиентских сервисов перспективные кадры.

2. Госдума одобрила в I чтении законопроект о внесении в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

Госдума России приняла в первом чтении проект федерального закона № 933979-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости». Законопроект был представлен статс-секретарем – заместителем руководителя Росреестра Алексеем Бутовецким.

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Причиной отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (фамилию, имя, отчество и реквизиты документа, удостоверяющего личность).

Для этого законопроектом предусмотрено наделение органов местного самоуправления полномочиями по выявлению таких правообладателей и направлению соответствующих сведений в Росреестр. Отдельно определяется процедура внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости. Причем законопроект не ограничивает граждан в возможности осуществить государственную регистрацию прав на указанные объекты недвижимости в любой период времени по их усмотрению.

Заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко считает, что практическая реализация положений законопроекта во многом повысит качество содержащихся в ЕГРН данных с одной стороны, с другой – повысит степень защиты имущественных интересов (прав собственности и иных вещных прав на нее) правообладателей ранее учтенной недвижимости, объем которой насчитывает порядка 25 млн объектов.

Подтвержденное благодаря закону право собственности на объекты недвижимости позволит рассчитывать правообладателям недвижимости на получение возмещения убытков при ограничении прав на землю или при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Помимо этого, открывается возможность получения согласования местоположения границ земельных участков, решения вопроса о лице, несущем бремя содержания объекта недвижимости.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский отметил, что законопроект не повлечет за собой дополнительных финансовых расходов со стороны правообладателей.

«Выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости будут заниматься органы местного самоуправления путем обращения к своим архивам и получения соответствующей информации у

других органов публичной власти (органы внутренних дел, органы ЗАГС, налоговые органы, пенсионный фонд, нотариусы)», - сказал он.

3. Госдума приняла в I чтении поправки в закон о государственной регистрации недвижимости.

Госдума России приняла в первом чтении проект федерального закона №962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)».

Законопроект направлен на совершенствование регулирования государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и их государственного кадастрового учета и содержит несколько десятков изменений, которые упростят проведение учетно-регистрационных действий, а также конкретизируют механизмы получения государственных услуг в сфере обращения с недвижимостью.

Как ранее сообщала заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко, положения законопроекта сформированы исключительно по результатам анализа правоприменительной практики, и его реализация окажет положительное действие на весь рынок недвижимости.

Как отметила вице-премьер, Росреестром были обобщены все возникающие на практике вопросы граждан, организаций строительного комплекса, кредитных организаций, профессиональных участников рынка - нотариусов, кадастровых инженеров, самих государственных регистраторов прав, и органов местного самоуправления, и фактически создан полноценный регуляторный ответ на поступающие запросы общества. Законопроект содержит несколько десятков изменений, которые серьезно упростят проведение учетно-регистрационных действий, а также конкретизируют механизмы получения государственных услуг в сфере обращения с недвижимостью.

«Мы фундаментально подошли к исправлению недостатков законодательства, основываясь, прежде всего, на мнении потребителей государственных услуг – бизнеса, отраслевых специалистов, участников рынка и, конечно, граждан. Поэтому предложенный пакет изменений существенно упростит большинство процедур для участников рынка, и ликвидирует правовые пробелы учетно-регистрационной сферы, сложившиеся за три года с момента вступления в силу закона о регистрации недвижимости», - сказала заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко.

«Поправки направлены на сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Также ряд заявлений, не связанных с переходом и ограничением прав, можно будет подать через личный кабинет – без усиленной электронной подписи. А идентификацией личности правообладателя займётся портал

государственных услуг. Ещё одно важное новшество. Для ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, инвалидов I и II групп услуга вызова сотрудников Росреестра на дом станет бесплатной. Государство возьмёт на себя эти расходы», - прокомментировал Михаил Мишустин, одобрив предложенный законопроект на заседании Правительства в мае текущего года.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский, заявил, что законопроект будет способствовать реализации масштабных государственных задач и национальных проектов.

«Национальные проекты невыполнимы без обеспечения высоких темпов строительства новых объектов. Законопроект будет этому способствовать, позволит повысить качество предоставления услуг по кадастровому учету и оформлению прав для государственных и муниципальных объектов, сократить сроки и затраты для людей», - отметил он. По словам Олега Скуфинского, законодательные изменения позволят повысить качество и доступность услуг ведомства в интересах клиентов.

Также законопроект открывает новые возможности для дальнейшей цифровизации услуг Росреестра. «Одна из целей Кадастровой палаты как передовой сервисной IT-компании в госсекторе – совершенствование действующих сервисов по предоставлению учетно-регистрационных услуг в электронном виде и разработка новых, отвечающих потребностям граждан современных цифровых продуктов, – заявил глава Федеральной кадастровой палаты Вячеслав Спиренков. – Законопроект расширит наши возможности для реализации обеих целей и поспособствует повышению качества, скорости и прозрачности предоставления услуг с одной стороны и снижению расходов и минимизации рисков, связанных, например, с мошенничеством, – с другой».

Основные новеллы законопроекта

Согласно законопроекту, при заключении сделок с государственными и муниципальными органами власти больше не потребуется усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП). Органы власти смогут самостоятельно переводить все документы в электронный вид и подавать их на регистрацию. Кроме того, посредством личного кабинета без использования электронной подписи можно будет подать документы для уточнения границ земельных участков, государственного кадастрового учета жилых и садовых домов, для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. Например, если были образованы два и более земельных участков в результате раздела или владелец садового дома хочет самостоятельно зарегистрировать свою постройку – приобретать электронную подпись для проведения учетно-регистрационных действий не потребуется.

Законопроект предусматривает нормы, позволяющие обеспечить взаимодействие с Росреестром посредством порталов государственных и муниципальных услуг субъектов Российской Федерации, что позволит в полной мере использовать «цифровой» потенциал регионов.

Законопроект предполагает сокращение сроков проведения регистрации договоров долевого участия (ДДУ). После вступления закона в силу сроки регистрации первого ДДУ останутся прежними, а последующих – сократятся на два дня. В настоящее время регистрация ДДУ занимает до семи рабочих дней со дня поступления документов в орган регистрации прав – как для первого участника долевого строительства, так и для последующих. При обращении в МФЦ регистрация ДДУ проводится в срок до 10 рабочих дней.

В документе закреплено сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Также, согласно законопроекту, для государственных регистраторов устанавливается срок в 3 дня, когда они будут обязаны рассмотреть дополнительно представленные документы для снятия приостановления государственного учета и (или) государственной регистрации. Кроме того, в течение 3 дней регистратор будет обязан в силу решения суда зарегистрировать право. Ранее заявитель сам должен был подавать заявление и платить госпошину.

Законопроект предусматривает запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников, поскольку рынок таких перепродаж нарушает права граждан и противоречит интересам государства. Это позволит защитить граждан от предоставления недостоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, правообладателях, ограничениях (обременениях).

Также прописана возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без представления технического плана части такого здания или сооружения. Новелла прописана во исполнение поручения Правительства РФ и с учетом судебной практики по данному вопросу.

Законопроект в числе прочего предусматривает право Федеральной кадастровой палаты (ФГБУ «ФКП Росреестра») в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, выполнять кадастровые работы. Предлагаемый подход направлен на решение задач по завершению кадастрового учета государственного имущества, определение границ лесничеств, особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ между субъектами Российской Федерации.

Законопроектом также предусмотрено развитие электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», где профессиональные участники рынка недвижимости смогут получать значительную часть необходимой им информации.

Также законопроект расширяет перечень заявителей, которые могут обратиться за получением услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Теперь, например, наследник сможет сразу подать заявление на снятие с кадастрового учета уже снесенного садового дома без проведения регистрации права собственности. Таким образом, ликвидирован правовой пробел в отношении объектов

недвижимости, которые прекратили свое существование, но сведения о них содержатся в ЕГРН.

4. О жилых домах, строящихся населением Новосибирской области в 2020 году.

По итогам анализа поставленных на государственный кадастровый учет жилых домов в большинстве случаев на территории Новосибирской области строят 2х – этажные жилые дома, на втором месте строительство 1-этажных жилых домов и меньше застройщиков выбирают строительство 3-этажных жилых домов.

Основными видами материалов стен возведенных индивидуальных жилых домов являются кирпич, дерево, блоки. Вместе с тем, согласно предоставленным в орган регистрации прав документам, застройщики отдают предпочтение иным современным материалам, кирпич и дерево отходят на второй план.

По официальным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области в январе – мае 2020 года на территории Новосибирской области населением за счет собственных и заемных средств введено общей площади жилых помещений 170,5 тыс. м² (106,2 тыс. м² без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства). В сравнении с аналогичным периодом прошлого года наблюдается снижение ввода жилья построенного населением, введено общей площади жилых помещений 238,4 тыс. м². В 2019 году Новосибирская область входила в число субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществлялись наибольшие объемы жилищного строительства.