

**ДАЙДЖЕСТ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ**

июль 2021

Федеральный [закон](#) от 30 апреля 2021 года N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (вступление в силу - 30 апреля 2021 года)

Кадастровая деятельность








Физические лица







Профессиональное сообщество










Органы власти






Аудитория	Было	Стало
	<p>ФГБУ "ФКП Росреестра" не вправе осуществлять кадастровые и землеустроительные работы, негативная практика реагирования ФАС России на случаи выполнения учреждением кадастровых и землеустроительных работ. Оспаривание ФАС России приказа Росреестра о внесении изменений в устав учреждения в части кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>Предусмотрена возможность осуществления кадастровой деятельности и землеустроительных работ ФГБУ "ФКП Росреестра" в установленных Правительством Российской Федерации случаях</p>
 	<p>Отсутствовала возможность согласования местоположения границ и оформления акта согласования в электронном виде</p>	<p>Установлена возможность согласования местоположения границ земельных участков в электронном виде при условии наличия электронной подписи у всех заинтересованных лиц</p>
 	<p>Для целей представления документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав кадастровому инженеру необходима нотариально удостоверенная доверенность</p>	<p>Кадастровый инженер наделен полномочиями по подаче документов для осуществления учетно-регистрационных действий без доверенности на основании договора подряда</p>

Предоставление сведений из ЕГРН

	<p>Предоставление сведений из ЕГРН, в том числе аналитической информации, осуществлялось органом регистрации прав. Виды предоставляемой аналитической информации были формализованы, из-за чего она практически не была востребована.</p> <p>Не было принципа "информация под клиента"</p>	<p>Предоставление сведений из ЕГРН осуществляется ФГБУ "ФКП Росреестра". Аналитическая информация предоставляется на основании соглашения с ФГБУ "ФКП Росреестра" за плату, размер которой также устанавливается соглашением. Таким образом, клиент может заказать любую аналитическую информацию, которая может быть отдельно подготовлена под конкретный запрос. В аналитической информации не может быть данных о правообладателях недвижимости</p>
	<p>Отсутствовал запрет на создание сайтов, обеспечивающих возможность перепродажи сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях перепродажи сведений третьим лицам. В этой связи осуществлялся неконтролируемый оборот сведений о недвижимости и ее правообладателях на "вторичном" рынке, положение которого не было урегулировано</p>	<p>На законодательном уровне установлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - запрет на создание "сайтов-двойников" в Интернете, обеспечивающих возможность предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (за исключением официального сайта Росреестра и ФГБУ "ФКП Росреестра"), и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях предоставления (в том числе организации или обеспечения предоставления) таких сведений заинтересованным лицам; - возможность блокировки доступа к ФГИС ЕГРН для лиц, нарушающих запрет на создание "сайтов-двойников".
	<p>Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН</p>	<p>Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, независимо от способа их выдачи являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН</p>
	<p>Отсутствовало правовое регулирование сервиса "Справочная информация в режиме онлайн" на сайте Росреестра</p>	<p>Данный сервис описан на законодательном уровне. Закреплено, что сведения ЕГРН размещаются на официальном сайте, за исключением данных, доступ к которым ограничен федеральным законом, а также сведений о правообладателях объектов недвижимости, в том числе их персональных данных</p>






Порядок совершенствования учетно-регистрационных действий

  	<p>Заключение сделок с органами государственной власти и органами местного самоуправления в электронном виде физическим и юридическим лицам возможно при наличии электронной подписи у обеих сторон сделки</p>	<p>При заключении сделок с органами государственной власти и местного самоуправления гражданину не потребуется оформлять электронную подпись. Органы власти и местного самоуправления наделяются правом подготовить скан-образ подписанного собственноручно гражданином документа и удостоверить его равнозначность.</p> <p>Ранее по данному вопросу поступали многочисленные предложения органов государственной власти и органов местного самоуправления</p>
 	<p>Сроки осуществления государственной регистрации последующих (после регистрации первого) договоров участия в долевом строительстве установлены не были. Общие сроки регистрации прав составляли 9 рабочих дней при подаче документов через МФЦ, 7 рабочих дней в случае представления документов в орган регистрации прав</p>	<p>Сокращены сроки государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве (после осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником) в случае представления в орган регистрации прав необходимых документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в форме бумажного документа - до 5 дней; - в форме электронного документа - до 3 дней; - через МФЦ - до 7 дней
	<p>Законодательно был установлен минимальный и максимальный размер машино-места, что не учитывало существования различных транспортных средств (сельскохозяйственной техники, транспортных средств для инвалидов и т.д.)</p>	<p>Требования о максимально допустимом размере машино-мест исключены</p>
	<p>Сделки, связанные с отчуждением долей, заключаемых в связи с изъятием недвижимости, подлежали нотариальному удостоверению, на что были многочисленные жалобы регионов и муниципалитетов, в том числе при переселении граждан из аварийного жилья</p>	<p>Исключена необходимость нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд</p>

	<p>Залогодатели и залогодержатели вынуждены были запрашивать выписку из ЕГРН, подтверждающую погашение ипотеки</p>	<p>Предусматривается обязанность органа регистрации прав уведомлять залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке</p>
	<p>Для целей осуществления государственной регистрации необходима была подготовка технического плана в отношении сдаваемой в аренду части здания, сооружения</p>	<p>Предусмотрена возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без предоставления технического плана в отношении части такого здания, сооружения. Ранее были многочисленные жалобы бизнес-сообщества на действовавшие правила</p>
	<p>При проведении правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве государственными регистраторами проводилась проверка в том числе сведений из плана многоквартирного дома, проектной декларации застройщика на предмет, непосредственно не связанный с объектом договора</p>	<p>Установлены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома или иного объекта недвижимости: - проверка законности выдачи уполномоченным органом разрешения на строительство, а также проверка соответствия сведений, содержащихся в проектной декларации или плане создаваемого многоквартирного дома, сведениям, указанным в проектной документации, органом регистрации прав не осуществляется. Ранее имелись многочисленные жалобы застройщиков</p>
	<p>Отсутствовал упрощенный порядок оформления прав на защитные сооружения гражданской обороны</p>	<p>Установление упрощенного порядка оформления права государственной и муниципальной собственности на защитные сооружения гражданской обороны (возможность подготовки технических планов на основании декларации). Ранее были обращения МЧС России, Минфина России, Росимущества по данному вопросу</p>
	<p>31.12.2019 истек срок, до которого имущество Министерства обороны Российской Федерации, организаций и органов федеральной службы безопасности могло быть оформлено в упрощенном порядке (подготовка технических и межевых планов</p>	<p>Данный срок продлен до 2025 года. Предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности Российской Федерации на здания и сооружения, не подлежащие передаче в</p>

	на основании декларации)	собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, без подготовки технического плана (на основании декларации об объекте недвижимости). Ранее были многочисленные обращения Министерства обороны Российской Федерации
--	--------------------------	--

Развитие электронных сервисов

 	Отсутствовало понятие "Личный кабинет правообладателя", что препятствовало развитию и совершенствованию данного сервиса	В законе закреплено понятие "Личный кабинет правообладателя" и описания функциональных возможностей его пользователя
 	Отсутствовали положения о возможности подачи заявления через "Личный кабинет правообладателя" без использования электронной подписи	Через "Личный кабинет правообладателя" без использования электронной подписи при идентификации через ЕСИА можно будет подать документы для: <ul style="list-style-type: none"> - уточнения границ земельных участков - учета и регистрации прав на жилые и садовые дома, а также в случае раздела и объединения земельных участков - внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости - исправления технических ошибок и др., не связанных с отчуждением объектов действий
	Отсутствовало законодательное закрепление обязанности уведомления кадастрового инженера об учетно-регистрационных действиях, в случае когда такие действия осуществляются на основании подготовленных им документов (в настоящее время уведомление о приостановлении, например, направляется правообладателю)	Уведомление кадастрового инженера о проведении учетно-регистрационных действий, приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, выявлении технических и реестровых ошибок

Федеральный закон от 11.06.2021 N 191-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



До установления приаэродромных территорий в соответствии с Воздушным [кодексом](#) Российской Федерации (в составе семи подзон) строительство объектов "бытовой недвижимости" (строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства гражданами для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд) осуществлялось при условии наличия согласования федерального органа исполнительной власти (Росавиация, Минобороны России), а также заключения Роспотребнадзора

С 1 июля 2021 года до установления приаэродромных территорий в соответствии с Воздушным [кодексом](#) Российской Федерации (в составе шести или семи подзон) для строительства и оформления прав на объекты "бытовой недвижимости" получение согласований и заключений не требуется

Федеральный [закон](#) от 1 июля 2021 N 273-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



Наложение арестов и запретов в отношении земельных участков, на которых расположены дома, построенные на средства участников долевого строительства, препятствовало проведению государственного кадастрового учета многоквартирного дома и регистрации прав участников долевого строительства на помещения в многоквартирном доме, переходу прав на такие объекты


Наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок

Федеральный [закон](#) от 1 июля 2021 N 275-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



Для целей государственного кадастрового учета и регистрации прав требуется предоставление в качестве приложения к техническому плану проектной документации объекта капитального строительства

Предоставление проектной документации объекта капитального строительства в качестве приложения к техническому плану не требуется; в техническом плане указываются сведения о проектной документации в объеме предусмотренном требованиями к техническому плану; исключается такое основание для приостановления учетно-регистрационных действий как несоответствие технического

		плана в части количества помещений, этажей и машино-мест проектной документации объекта капитального строительства
	Отличие проектной и фактической протяженности построенного линейного объекта создавало препятствия во вводе таких объектов в эксплуатацию и осуществлению учетно-регистрационных действий в отношении них	Допускается различие в 5% между проектной и фактической протяженностью построенных линейных объектов