

Новое в регулировании



Внесены многочисленные поправки в закон о государственной регистрации

Президент РФ подписал Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ).

Данным законом внесены изменения в несколько нормативных правовых актов, регулирующих деятельность, связанную с регистрацией недвижимости. В настоящем информационном письме освещены наиболее значимые изменения в **Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)**. Отметим, что изменения носят разносторонний характер и не посвящены какому-то отдельному направлению деятельности регистрирующего органа.

Законом № 120-ФЗ предусмотрено поэтапное вступление в силу изменений. Так, часть изменений вступила в законную силу с 30.04.2021, другая же часть изменений вступит в силу с 28.10.2021 либо с 01.01.2023.

1. С 28.10.2021 сокращается срок регистрации ДДУ со вторым и последующими дольщиками

Так, срок регистрации ДДУ составит:

- 5 рабочих дней – при подаче заявления в бумажном виде;
- 3 рабочих дня – при подаче заявления в электронной форме (день подачи не учитывается);
- 7 рабочих дней – при подаче заявления через МФЦ.

Срок регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, остается прежним.

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Анастасия Яковлева
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(981) 707-14-52
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ anastasia.yakovleva@kachkin.ru

2. Обновлен список необходимых документов для государственной регистрации ДДУ, заключенного с первым участником долевого строительства

В ч. 2 ст. 48 Закона о регистрации добавлен п. 8, в соответствии с которым для регистрации ДДУ необходимо представить также согласие залогодержателя, если земельный участок, на котором осуществляется строительство, или права на него были переданы в залог для обеспечения целевого кредита на строительство МКД или иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

Для государственной регистрации второго и последующих ДДУ согласие залогодержателя на прекращение права залога на объекты долевого строительства требуется только в том случае, если согласие было выдано в отношении каждого объекта долевого строительства.

Также изменен перечень документов, необходимых для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства. Так, Законом № 120-ФЗ исключен п. 2 ч. 11 ст. 48 Закона о регистрации, который устанавливал необходимость предоставления ДДУ или договора об уступке прав требований по ДДУ, если такой договор об уступке прав требований был заключен. Теперь для регистрации права собственности этих документов не требуется.

Помимо этого, установлены ограничения на объем проверки Росреестром документов по регистрации ДДУ.

3. Уточнено, что истечение срока действия договора безвозмездного пользования или договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, не является основанием для приостановления кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, если на момент предоставления документов РНС такого объекта является действующим

4. Установлен запрет на наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации вещных прав на все здание/сооружение с одновременной государственной регистрацией вещных прав на помещения, машино-места, расположенные в таком здании/сооружении

5. Внесены изменения в требования для государственного кадастрового учета арендованной части здания

Согласно изменениям в п. 2 ст. 44 Закона о регистрации, для постановки на государственный кадастровый учет арендованной части здания/сооружения не требуется предоставлять технический план, при одновременном выполнении следующих условий:

- в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании/сооружении;
- на государственную регистрацию прав предоставлен договор аренды здания/сооружения, предусматривающий право пользования частью здания/сооружения;
- часть здания/сооружения представляет собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенные в пределах этажа (этажей).

Если указанные условия не соблюдаются (а также если речь идет о земельном участке), к заявлению о государственной регистрации прав обязательно прикладываются межевой и технический планы. При этом государственный кадастровый учет такой части здания/сооружения или земельного участка не осуществляется, а договор аренды регистрируется как обременение объекта недвижимости.

6. Сняты ограничения по максимально допустимому размеру машино-места

Ранее в ч. 6.2 ст. 24 Закона о регистрации было указание на то, что площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам. Так машино-место не могло быть менее 5,3 x 2,5 м и не могло быть более 6,2 x 3,6 м*.

Законом № 120-ФЗ максимальный размер машино-места больше не ограничивается, однако требования о минимальном размере остаются в силе.

Изменения вступают в силу с 28.10.2021.

7. С 28.10.2021 реестровые дела будут вестись только в электронной форме

Напомним, что в настоящее время реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены в простой письменной форме, и их оригиналы отсутствуют в иных органах государственной власти.

При этом установлено, что при подаче документов в бумажном виде Росреестр делает скан-копию документа и возвращает его с отметкой, что сделан электронный образ документа. В связи с этим для государственной регистрации теперь не требуется подачи не менее двух оригиналов - достаточно только одного оригинала.

8. Появились новые основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Законом № 120-ФЗ в п. 2 ст. 14 Закона о регистрации добавлен п. 5.1, в соответствии с которым основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав теперь являются также решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами.

9. Изменены основания приостановления осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора

В данном пункте отражены наиболее интересные случаи, со всем перечнем изменений можно ознакомиться в п. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Утратил силу пункт, согласно которому государственная регистрация прав, связанная с отчуждением или обременением жилого помещения, приобретенного с использованием кредитных средств, требовала совместного заявления сторон сделки (займодавца и заемщика).

Кроме того, в прежней редакции данной нормы Росреестр был вправе приостанавливать действия по регистрационному или кадастровому учету объекта, если созданный объект недвижимости, для которого не требовалась выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод, не соответствовал ВРИ земельного участка или градостроительному регламенту, когда правообладатель такого земельного участка вправе был выбрать вид разрешенного использования такого земельного участка без согласований и разрешений.

Теперь Росреестр приостанавливает осуществление кадастрового или регистрационного учета только в том случае, когда назначение и вид разрешенного использования созданного объекта не соответствует только виду разрешенного использования земельного участка.

* Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

Еще одним основанием для приостановления осуществления кадастрового или регистрационного учета является указание на вид разрешенного использования объекта, который не предусмотрен перечнем установленных к такой территории видов разрешенного использования, либо к заявлению не приложено разрешение на условно разрешенный вид использования (в случае, если заявление подано с целью выбора и установления правообладателем нового вида разрешенного использования).

10. Регламентирован порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в случае, когда отказ в их осуществлении был признан судом незаконным или при вынесении судом решений о правах на недвижимость

В случае, когда в решении суда о признании отказа Росреестра в осуществлении кадастрового учета или государственной регистрации прав незаконным суд указал на необходимость осуществить кадастровый учет или регистрацию прав, Росреестр обязан совершить указанные действия без повторной подачи заявления заявителем.

В течение 3 рабочих дней со дня поступления решения суда в Росреестр, он обязан уведомить заявителя о поступлении решения и сроке осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав.

При наличии решения суда о признании права собственности, регистрация права осуществляется на основании решения суда и одностороннего заявления лица, в отношении которого вынесено решение суда.

11. Норма о снятии обременений при введении банкротной процедуры включена в закон о государственной регистрации и установлен порядок ее исполнения

Несмотря на наличие в законе «О несостоятельности (банкротстве)» прямого указания на то, что при введении банкротной процедуры подлежат прекращению все ранее установленные в отношении объекта недвижимости аресты и прочие обеспечительные меры, на практике Росреестр отказывается прекращать это на основании определения суда о введении банкротной процедуры и предлагает заявителям самостоятельно пройти по всем судам и судебным приставам в исполнительных производствах, что очень трудозатратно и не всегда возможно.

Законом № 120-ФЗ установлено, что суд самостоятельно направляет определение о введении банкротной процедуры в Росреестр, который должен без дополнительных заявлений самостоятельно прекратить все зарегистрированные аресты и прочие обеспечительные обременения.

12. Уточнено, что для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на объект недвижимости, приобретаемого в общую долевую собственность, а также для государственного кадастрового учета изменений сведений о таком объекте, обращаться с заявлением должны все долевые собственники

13. Дополнен перечень сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, которые не требуют нотариального удостоверения

К ранее установленному перечню сделок, не требующих нотариального удостоверения, добавлены:

- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемые в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

14. Регламентирован порядок выездного приема для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

По общему правилу услуга является платной.

Взимание платы не осуществляется в отношении определенных категорий граждан-заявителей, определенных в п. 1.1 ст. 18 Закона о регистрации (вступает в силу 28.10.2021).

Так, выездной прием осуществляется без взимания платы для:

- ветеранов Великой Отечественной войны,
- инвалидов Великой Отечественной войны,
- детей-инвалидов,
- инвалидов с детства I группы,
- инвалидов I и II групп.

15. С 01.01.2023 некоторые заявления в Росреестр можно будет подавать через личный кабинет на сайте Росреестра

Некоторые заявления можно будет подать в форме электронного документа, при этом для такого документа **не требуется электронная подпись**.

В частности, через личный кабинет можно будет подать:

- заявление о кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- заявление о кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект ИЖС;
- заявление о государственной регистрации прав, возникающих, изменяющихся, прекращающихся или переходящих к другому лицу на основании сделки, заключенной в отношении объекта недвижимости, принадлежащего данному правообладателю;
- заявление о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте;
- иные заявления, определенные в ч.ч 1.2-1.3 ст. 18 Закона о регистрации.

16. Регламентирован порядок исправления реестровых ошибок в ЕГРН (ст. 61 Закона о регистрации)

Исправление реестровой ошибки осуществляется в следующем порядке:

- в связи с изменением объекта недвижимости (если реестровая ошибка содержится в документах, представленных вместе с заявлением об одновременном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо только с заявлением о кадастровом учете) – в порядке осуществления государственного кадастрового учета;
- если реестровая ошибка содержится в документах, представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия – путем внесения в ЕГРН сведений;
- если реестровая ошибка содержится в документах, представленных в уведомительном порядке – путем внесения в ЕГРН сведений в уведомительном или ином законодательно установленном порядке.

17. Уточнен момент актуальности (действительности) информации, содержащейся в выписке из ЕГРН

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются актуальными на дату подписания выписки Росреестром. Напомним, что ранее такие сведения были актуальны на дату выдачи выписки.

При этом сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости действительны на дату, указанную в запросе о предоставлении такой выписки.

18. Уменьшен срок передачи МФЦ принятых им запросов и документов о предоставлении сведений из ЕГРН

Согласно ч. 11 ст. 62 Закона о регистрации в редакции Закона № 120-ФЗ срок передачи МФЦ принятых запросов и документов о предоставлении сведений из ЕГРН не может превышать 1 рабочий день с даты приема. Ранее указанный срок составлял не более 2 рабочих дней.

19. Установлен запрет на предоставление сведений из ЕГРН третьим лицам, а также создание цифровых платформ для возможности получения такими лицами сведений из ЕГРН

Полученные в законном порядке сведения из ЕГРН не могут быть предоставлены третьим лицам за плату.

В ч. 25 ст. 62 Закона о регистрации установлен запрет на создание интернет-сайтов и программ ЭВМ (в т.ч. мобильных приложений), с помощью которых могут быть предоставлены сведения из ЕГРН. Кроме того, запрещено и использование таких сайтов, программ и приложений.

Указанные нормы не действуют для случаев, когда переданная информация соответствует одновременно следующим требованиям:

- по форме и совокупности сведений предоставляемый документ не соответствует формам выписок из ЕГРН;
- не содержит подписи должностных лиц Росреестра (или ФКП).

20. Определены условия снятия с государственного кадастрового учета части земельного участка, сведения о которых носят временный характер

Части земельного участка, кадастровый учет которых был произведен до дня вступления в силу Закона о регистрации и сведения о которых носят временный характер, могут быть сняты с кадастрового учета:

- по решению органа регистрации прав – по истечении 5 лет со дня кадастрового учета таких частей;
- на основании заявлений правообладателей земельных участков или лиц, в пользу которых установлены ограничения прав или обременения объектов недвижимости – до истечения 5 лет (то есть в любое время).

21. Урегулирован статус общежитий

Закон № 120-ФЗ разрешил вопрос о статусе общежитий – такое здание имеет статус нежилого здания.

Отметим, что многие изменения являются результатом обобщения сложившейся правоприменительной и судебной практики и носят точечный характер по устранению известных проблем при регистрационных действиях. Другие изменения связаны с продолжением перехода к электронной форме ведения ЕГРН и изменения функционала Росреестра и, в частности, расширение функционала Федеральной кадастровой палаты. С учетом точечности изменений и общего объема закона (более 150 листов) в рамках настоящего информационного сообщения невозможно указать на все изменения, и мы рекомендуем ознакомиться с полным текстом Закона № 120-ФЗ для оценки его влияния на деятельность конкретной компании.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.