



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

15.07.2022 № 01-01-54-5225/22.

на № _____ от _____

Об изменении законодательства

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) доводит до Вашего сведения и учета в работе следующую информацию об изменении законодательства.

Управлением получено информационное письмо Росреестра от 07.07.2022 № 14-5644-АБ/22 о вступлении в силу с 28.06.2022 Федерального закона от 28.06.2022 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» (далее – Закон № 185-ФЗ), которым внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Сравнительная таблица изменений (дополнений) приведена в Приложении № 1 к настоящему письму.

I. Законом № 185-ФЗ в Закон № 218-ФЗ внесены следующие изменения и дополнения, вступившие в силу с 28.06.2022.

1. Установлены полномочия публично-правовой компании, указанной в ст. 3.1 Закона № 218-ФЗ, по составлению в форме документа на бумажном носителе, подтверждающего содержание электронного документа, направленного в такую публично-правовую компанию по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав, выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), удостоверяющей осуществленный государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав (далее – ГКУ и (или) ГРП), и выдаче такой выписки заявителям посредством курьерской доставки (п. 1 ч. 2 ст. 3.1, ч. 19 ст. 29 Закона № 218-ФЗ).

1) Пункт 1 ч. 2 ст. 3.1 в новой редакции:

«2. Публично-правовая компания в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав осуществляет следующие полномочия и оказывает следующие государственные услуги:

1) выездной прием заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов, выдача посредством курьерской доставки документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, иных документов, подлежащих выдаче заявителям после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом в форме документов на бумажном носителе, в том числе удостоверяющей осуществленные ГКУ и (или) ГРП выписки из ЕГРН, составленной публично-правовой компанией в форме документа на бумажном носителе, подтверждающего содержание электронного документа, направленного публично-правовой компании по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав, а также уведомлений о приостановлении ГКУ и (или) ГРП, уведомлений об отказе в осуществлении ГКУ и (или) ГРП, уведомлений о прекращении ГКУ и (или) ГРП»

2) Часть 19 ст. 29 Закона № 218-ФЗ дополнена предложением следующего содержания:

«При наличии в заявлении о ГКУ и (или) ГРП указания на выдачу документов посредством курьерской доставки публично-правовая компания, указанная в части 1 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, также составляет в форме документа на бумажном носителе, подтверждающего содержание электронного документа, направленного публично-правовой компании по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав, выписку из ЕГРН и выдает посредством курьерской доставки данную выписку».

2. Уточнены основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, без рассмотрения (пп. 1.1, 4 ст. 25 Закона № 218-ФЗ).

Внесены дополнения в п. 1.1, п. 4 ст. 25 «Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, без рассмотрения» Закона № 218-ФЗ:

«Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, возвращаются без рассмотрения, если:

1.1) заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, заявление о государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной

квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ;

4) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.5 части 1 и пунктом 5 части 3 статьи 15 (при условии совершения сделки при личном участии правообладателя (его законного представителя), частью 1.1 статьи 19 настоящего Федерального закона, а также случая государственной регистрации прав в порядке наследования».

3. Установлена возможность предоставления заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия не только собственником объекта недвижимости или его законным представителем, но и представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, а также погашения записи о таком заявлении в том числе при осуществлении государственной регистрации перехода, прекращения права собственности при личном участии не только собственника объекта недвижимости, но и его законного представителя (ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ).

II. Срок вступления в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 478-ФЗ) перенесен с 01.09.2022 на 01.07.2022.

Законом № 478-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, Закон № 218-ФЗ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и др.

Досрочно с 01.07.2022 (вместо 01.09.2022) вступили в силу следующие новеллы:

1. «Дачная амнистия 2.0» действует с 01.07.2022 и продлена до 01.03.2031.

2. Закреплена возможность образования земельных участков, занятых многоквартирными домами, не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений (п. 2.1 ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации).

3. Создан административный механизм оформления прав на объекты недвижимости, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. Гражданин имеет право на предоставление в собственность

бесплатно земельного участка, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14.05.1998 и используемый для постоянного проживания, в случае отсутствия документов на дом и земельный участок (ст. 3.8 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина.

Образование земельного участка, на котором расположен указанный жилой дом, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы расположения земельного участка в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территорий, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка.

Приводится перечень документов, прилагаемых к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка.

Регламентирован порядок действий органа государственной власти или органа местного самоуправления при рассмотрении такого заявления.

Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года, и который предоставлен гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого жилого дома и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой жилой дом.

4. Определено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (до 30.10.2001) на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности (за исключением случаев, если такой участок в соответствии с федеральным законом не может предоставляться в частную собственность). Следовательно, такой земельный участок в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу (пп. 4, 9.1 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации).

Уточняется, что если жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до 30 октября 2001 года (либо после указанной даты в порядке наследования, а право собственности наследодателя возникло до 30 октября 2001 года), находится в долевой собственности и иные участники долевой собственности не подпадают под указанные выше критерии, то такой земельный участок предоставляется бесплатно в общую долевую собственность.

5. До 01.03.2031 продлен уведомительный порядок строительства жилых домов, жилых строений или объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до 4 августа 2018 года и в отношении которых не было получено разрешение на строительство (ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

6. Внесены следующие изменения в Закон № 218-ФЗ.

1) Часть 10 ст. 22 «Требования к межевому плану» Закона № 218-ФЗ утратила силу:

~~«10. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка».~~

2) Внесены дополнения в ч. 11 ст. 24 «Требования к техническому плану»:

«11. Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости или не завершеного строительством объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозного объекта недвижимости). В отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

3) Статья 43 «Особенности осуществления ГКУ при уточнении границ земельных участков» Закона № 218-ФЗ дополнена ч. 1.1 следующего содержания:

«1.1. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в п. 32 и 32.1 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется».

4) Внесены изменения и дополнения в ч. 5 ст. 43 «Особенности осуществления ГКУ при уточнении границ земельных участков» Закона № 218-ФЗ.

Часть 5 ст. 43 в новой редакции:

«5. В отношении земельных участков, местоположение границ которых в соответствии с федеральным законом считается спорным по результатам выполнения комплексных кадастровых работ, осуществляется внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ таких земельных участков, а также сведений о наличии земельного спора о местоположении границ таких земельных участков с учетом заключений согласительной комиссии».

5) Статья 69 дополнена ч. 5.1 следующего содержания:

«5.1. После 1 марта 2026 года внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ, осуществляется на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также межевого плана. Указание кадастрового номера земельного участка в межевом плане не требуется. В указанном случае с учетом положений ч. 11 ст. 22, п. 20, 21, 25, 26, 27, 31, 32, 32.1, 43 и 45 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее

учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, если иное не предусмотрено федеральным законом».

6) Действие нормы ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ продлено до 01.03.2031.

7) Часть 13 ст. 70 Закона № 218-ФЗ изложена в новой редакции:

«13. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП в случае, предусмотренном ч. 12 ст. 70, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных п. 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

8) Статья 70 Закона № 218-ФЗ дополнена частями 30-33 следующего содержания:

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

гражданина на жилой дом обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок и жилой дом, указанные в настоящей части, выписку из ЕГРН.

31. В случае, если земельный участок, указанный в ч. 30 настоящей статьи, является ограниченным в обороте и в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" предоставлен гражданину в аренду, государственная регистрация договора аренды такого земельного участка осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом расположенного на нем жилого дома (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на указанный жилой дом, которые осуществляются по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину такой земельный участок.

32. Заявление органа государственной власти или органа местного самоуправления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанное в части 30 или 31 настоящей статьи, должно быть подано таким органом в течение пяти рабочих дней с момента принятия таким органом решения о предоставлении земельного участка гражданину в собственность бесплатно или с момента подписания договора аренды земельного участка его сторонами. В случае, если в указанный срок заявление не подано соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, с таким заявлением гражданин вправе обратиться самостоятельно.

33. В целях реализации положений части 30 настоящей статьи межевой план земельного участка и технический план жилого дома могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании земельного участка. В случае, если в отношении земельного участка, указанного в части 32 настоящей статьи, ранее был осуществлен государственный кадастровый учет для подготовки технического плана расположенного на нем жилого дома, представление правоустанавливающих или иных документов на указанные земельный участок и (или) жилой дом не требуется».

III. Перенесен срок вступления в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 430-ФЗ) с 01.03.2023 на 01.09.2022.

Законом № 430-ФЗ в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) введены новые главы 6.1 «Недвижимые вещи» и 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места».

1) Уточнен правовой режим земельных участков, зданий, сооружений, помещений и машино-мест как объектов недвижимости.

2) Предусмотрены правила об образовании недвижимых вещей в результате раздела недвижимой вещи или объединения нескольких недвижимых вещей.

3) Закреплено, что право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на котором расположены указанные объекты, если не предусмотрено иное.

4) Установлены особенности возникновения и прекращения прав на отдельные категории недвижимых вещей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места.

5) Упорядочены правила о составе общего имущества собственников помещений и машино-мест в здании, сооружении и многоквартирном доме.

6) Уточнен объем прав собственника здания или сооружения, находящихся на принадлежащем третьему лицу земельном участке, на использование такого земельного участка.

С Законом № 430-ФЗ, которым введены новые главы 6.1 «Недвижимые вещи» и 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места» ГК РФ, можно ознакомиться в приложении к настоящему письму.

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

- Приложение:
1. Сравнительная таблица по изменениям.
 2. Информационное письмо Росреестра от 07.07.2022 № 14-5644-АБ/22.
 3. Закон № 185-ФЗ.
 4. Закон № 430-ФЗ

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

Зинкина Анастасия Алексеевна
8 (383) 227-10-76

