О законопроектах

Поручением от 11.08.2022 № Пр-1424 Президентов Российской Федерации в целях реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» Правительству Российской Федерации поручено обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на сокращение:

* количества фактически используемых физическими и юридическими лицами зданий, сооружений, помещений и машино-мест, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;
* случаев использования без законных оснований земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках;
* завершение работ по описанию местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и внесению сведений о них в ЕГРН.

Во исполнение данных поручений подготовлены следующие законопроекты:

№200863-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и статью 6 Федерального закона   
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ID 02/04/10-22/00131987 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ID 02/04/10-22/00131990 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

ID 02/04/03-22/00125544 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в целях устранения пересечения границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельного участка).

Указанными законопроектами предусмотрено следующее.

1. В части выявления правообладателей объектов недвижимости установлено следующее[[1]](#footnote-1):

* мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости будут осуществляться также в отношении:

- наследников, которые унаследовали права граждан, если права таких наследодателей являются ранее возникшими и не были зарегистрированы в ЕГРН;

- правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости – членом кооперативов, права которых возникли в связи с выплатой в полном объеме паевого взноса за квартиру, гараж или иное имущество, предоставленное этим лицам кооперативом.

Права данных лиц возникают в силу прямого указания закона независимо от осуществления их государственной регистрации в ЕГРН.

* Срок принятия решения о выявлении правообладателя сокращается с 45 до 30 дней, а если в орган местного самоуправление поступило согласие правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости с проектом решения такое решение принимается в срок не более 5 рабочих дней с момента поступления согласия.
* Если проведенные мероприятия не выявили правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости орган местного самоуправления принимает решение о выявлении бесхозяйного объекта недвижимости и обязан представить заявление о постановке такого объекта на учет в качестве бесхозяйного имущества с приложением такого решения.
* Если выявленный бесхозяйный объект не постановлен на кадастровый учет, то одновременно представляется заявление об осуществлении кадастрового учета. Кадастровый учет в этом случае осуществляется на основании декларации, предусмотренной ч.11 ст.24 Закона № 218-ФЗ в отсутствие технического плана.

Однако регистрация перехода права на такой объект будет возможна только после выполнения кадастровых работ и уточнения сведений ЕГРН о таких объектах.

* Если в ходе проведенных органом местного самоуправления мероприятий установлено, что имущество является выморочным, принимается решение о выявлении имущества, являющегося выморочным, указанный орган обращается к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в отношении такого имущества в течение 14 дней с момента установления данного факта.
* Предусмотрена передача в органы, осуществляющие выявление правообладателей ранее учтенных объектов, находящихся на хранении в органе регистрации прав на бумажном носителе, в том числе в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, оригиналов документов, удостоверяющих права на ранее учтенные объекты недвижимости и оформленных до 31.01.1998 (до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

*Данные изменения направлены также на реализацию подпроекта 7 региональной дорожной карты (в частности п.п.60-60.2, 60.8).*

В целях снижения количества фактически используемых физическими и юридическими лицами объектов капитального строительства, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, предусмотрено[[2]](#footnote-2):

* Возложение на арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, завершить такое строительство в течение 10 лет со дня заключения договора и направить документы для кадастрового учета и регистрации права на такой объект в орган регистрации прав.

Данная обязанность будет включаться в договор аренды как его существенное условие.

В случае уступки права аренды данный срок сохраняется (его увеличение не допускается).

При неисполнении данной обязанности арендодатель вправе потребовать в судебном порядке исполнение указанной обязанности, а также отказаться от договора аренды в одностороннем порядке.

Данные требования вступят в силу с 01.01.2024 года. По договорам аренды для индивидуального жилищного строительства, заключенным до 01.01.2024, арендаторы должны будут завершить строительство объектов в период действия данного договора, но не позднее 01.01.2029 года.

Представление в орган регистрации прав документов для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на объект ИЖС по истечении предусмотренного договором аренды срока подготовки таких документов влечет возврат документов без рассмотрения. Исключение - случаи представления таких документов в соответствии с решением суда. Соответствующие изменения вносятся в ст.25 Закона № 218-ФЗ.

Несоблюдение предусмотренных законом требований к обеспечению подготовки и (или) подаче в установленный законом срок в орган регистрации прав заявления и документов для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав (ограничений прав) на недвижимое имущество, обременений объектов недвижимого имущества влечет административную ответственность по ст.19.21 КоАП РФ.

Дела об административных нарушениях по ст.19.21 КоАП РФ рассматривают суды, протоколы об административных правонарушениях вправе составлять должностные лица органа регистрации прав (ст.28.3 КоАП РФ).

* Устанавливается административная ответственность собственников объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, за неисполнение обязанности по приобретению таких земельных участков в собственность или в аренду по ст.7.1 КоАП РФ.

Кроме того, указанные лица обязаны возместить полученное ими неосновательное обогащение в связи с использованием земельных участков, без оформления прав на них.

* Устанавливаются сроки подготовки и направления застройщиками документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или в случае если получение разрешительной документации не требуется для осуществления учетно-регистрационных действий при завершении строительства объектов.

При невыполнении данной обязанности органы, уполномоченные на выдачу разрешительной документации, вправе в судебном порядке требовать исполнение такой обязанности застройщиком.

В качестве доказательств окончания строительства могут использоваться, в том числе:

материалы по результатам мероприятий по государственному контролю (надзору), муниципальному контролю

сведения о подключении (технологическом присоединении) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

сведения об оплате застройщиком коммунальных услуг при использовании объекта

сведения единой электронной картографической основы (ЕЭКО)

сведения, содержащиеся в федеральной государственной информационной системе, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных (ФГИС НСПД).

* На застройщиков многоквартирных домов возлагается обязанность по подаче документов для государственной регистрации прав участников долевого строительства в срок не позднее 10 рабочих дней со дня подписания передаточного акта. Такие документы подаются в электронном виде.
* В случае если строительство объекта осуществлялось застройщиком без привлечения денежных средств участников долевого строительства, застройщик подает заявление о регистрации своего права на такой объект не позднее десяти рабочих дней с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

*Указанные изменения вступят в силу с 01.01.2024.*

Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в целях устранения пересечения границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельного участка) направлен на реализацию подпроектов 3 и 5 региональной дорожной карты (в частности п.п.14, 15, 45)

В части описания местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и внесения сведений о них в ЕГРН предусматривается в частности следующее.

В целях устранения пересечений между границами населенных пунктов и границами земельных участков, выявленных при ведении ЕГРН или при установлении границ населенных пунктов и подготовке описания их местоположения допускается изменение границ населенных пунктов путем приведения их в соответствие с границами земельных участков в целях устранения пересечений между границами населенных пунктов и границами земельных участков.

В целях устранения пересечений между границами территориальных зон и границами земельных участков, выявленных при ведении ЕГРН или при установлении границ территориальных зон и подготовке описания их местоположения допускается изменение границ территориальных зон путем приведения их в соответствие с границами земельных участков

Не является препятствием для установления границ населенных пунктов пересечение границ одного земельного участка, в соответствии с границами которого устанавливаются границы населенного пункта, с границами другого земельного участка, а также пересечение устанавливаемых границ населенного пункта с границами земельных участков, занятых линейными объектами.

Об изменении в ЕГРН границ населенных пунктов, территориальных зон по границам земельных участков в целях устранения пересечений орган регистрации прав уведомляет уполномоченные органы для внесения соответствующих изменений в схему территориального планирования муниципального района, в генеральный план поселения/ округа, правила землепользования и застройки. Такое изменение осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

До внесения в указанные документы соответствующих изменений достоверными считаются сведения ЕГРН о местоположении границы населенного пункта, территориальной зоны.

Порядок описания границ населенных пунктов и территориальных зон в целях устранения пересечений, взаимодействия с иными органами государственной власти и местного самоуправления устанавливается новыми положениями ст.34 Закона № 218-ФЗ. При этом установлено, что изменение органом регистрации местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон в связи с выявленным пересечением допускается при условии, если более 50 % площади земельного участка находится соответственно в границах или за границами определенного населенного пункта или определенной территориальной зоны.

Изменяется порядок исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка. населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, местоположения объектов капитального строительства на земельном участке, наличие которых является в том числе причиной пересечений.

Так, ошибка исправляется по истечении месяца (в настоящее время 3 месяца) после направления в уполномоченный орган решения о необходимости исправлении реестровой ошибки.

В случае наличия согласия правообладателя объекта недвижимости с изменением сведений ЕГРН ошибка исправляется до истечения месячного срока.

В результате исправления реестровой ошибки допускается изменение площади земельного участка в сторону увеличения до 10 % (в настоящее время 5%), уменьшения – до 5 %.

Установлено, что в случае исправления реестровой ошибки путем определения координат характерных точек границ земельных участков публичной правовой компанией «Роскадастр» обоснование местоположения уточненных границ не приводится, проверка обоснованности местоположения таких границ государственным регистратором не осуществляется.

Указанный законопроект вносит изменения в Градостроительный кодекс РФ, Закон № 218-ФЗ и в Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Планируется его принятие в 2023 году и вступление в силу с 01.01.2024, за исключением ряда изменений, вносимых в Закон № 218-ФЗ.

**В целях увеличения доли оказания услуг в электронном виде, установленной НСПД,[[3]](#footnote-3) предусматривается о**бращение юридических лиц в орган регистрации прав за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и только в форме электронных документов (исключение, когда стороной подлежащей государственной регистрации сделки или сделки, на основании которой подлежат государственной регистрации право, ограничение права, обременение объекта недвижимости, является физическое лицо).

При этом если такой сделкой является договор долевого участия или право, возникающее на его основании, заявления о государственной регистрации подается также только в форме электронных документов.

*Изменения вступят в силу с 01.01.2024.*

**Другие планируемые с 01.01.2024 года изменения[[4]](#footnote-4):**

* Основанием для возврата документов без рассмотрения будет являться тот факт, что заявление и документы представлены повторно и при этом по ранее представленному заявлению принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
* Основанием для приостановления государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений земельного участка будет являться отсутствие местоположения границ такого земельного участка, являющегося предметом сделки, установленного в соответствии с Законом № 218-ФЗ.
* Основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав здания, сооружения, объекта незавершенного строительства будет являться отсутствие установленного в соответствии с Законом № 218-ФЗ местоположения границ земельного участка, на котором расположены указанные объекты.
* Необходимость проверки факта принятия судебного акта, вступления его в законную силу и достоверности содержащихся в нем сведений посредством сети Интернет, если в соответствии с законодательством о судопроизводстве судебный акт подлежит размещению в сети Интернет
* Если решение суда является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и размещено в сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющем осуществить такие учет и регистрацию, то подписание такого решения суда УКЭП уполномоченного лица не требуется.
* Если в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в качестве документа - основания для осуществления таких действий указано решение суда, которое в соответствии с законодательством о судопроизводстве размещено в сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющих осуществить такие действия, представление такого решения суда вместе с указанным заявлением не требуется.
* С 01.01.2024 внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте, земельном участке с заявлением о внесении сведений о таком объекте (за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по выявлению правообладателей), осуществляется на основании документа, устанавливающего право на такой объект недвижимости, а также технического, межевого планов. Непредставление технического или межевого плана является основанием для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте.
* В случае, когда договор подряда на выполнение кадастровых работ является документом, подтверждающим полномочия кадастрового инженера на представление интересов заказчика в органе регистрации прав, такой договор переводится кадастровым инженером в электронную форму, заверяется его УКЭП и имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.
* Кроме того, планируется установить сроки начала использования и освоения земельных участков, а также критерии такого освоения[[5]](#footnote-5).

Так, приступить к использованию земельного участка необходимо не позднее года со дня приобретения прав на него, а если требуется освоение земельного участка – не позднее 2-х лет. В отношении земельных участков, предоставленных для садоводства. личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, срок освоения составит 3 года.

О начале освоения земельного участка, то есть о проведении мероприятий, необходимых для начала использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, могут свидетельствовать действия по освобождению земельного участка от деревьев и иных насаждений, отходов, старых построек, размещению некапитальных строений, необходимых для обеспечения строительства объекта, подготовка проектной документации объекта капитального строительства и другие.

За неиспользование земельного участка по целевому назначению и в соответствии с видом его разрешенного использования, невыполнение обязанности правообладателя земельного участка по началу освоения земельного участка в течение установленного законом срока предусматривается административная ответственность по ст.8.8 КоАП РФ.

При этом признаки неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием должны быть установлены Правительством Российской Федерации.

1. №200863-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-1)
2. ID 02/04/10-22/00131987 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ID 02/04/10-22/00131990 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 № 2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» [↑](#footnote-ref-3)
4. ID 02/04/10-22/00131987 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-4)
5. ID 02/04/10-22/00131987 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ID 02/04/10-22/00131990 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» [↑](#footnote-ref-5)