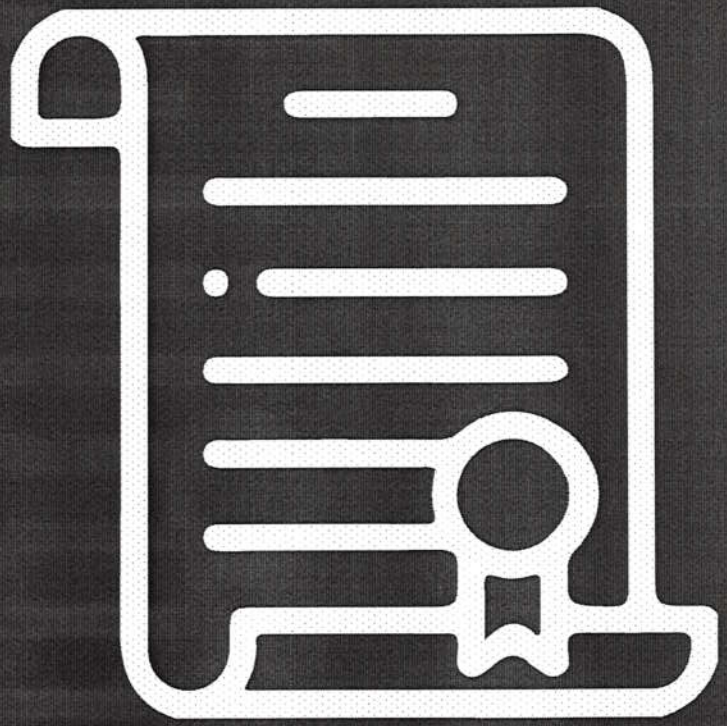
РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



IV КВАРТАЛ 2021

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Совершенствование порядка оформления прав на объекты капитального строительства

Аудитория	Было	Стало
	Орган публичной власти, который ввел объект недвижимости в эксплуатацию, должен был направить в Росреестр заявление о кадастровом учете этого объекта. Только после этого застройщик самостоятельно мог обратиться за регистрацией прав на этот объект.	Застройщику больше не нужно специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности на объект капитального строительства. За него это сделает уполномоченный орган власти – он одновременно направит заявление о кадастровом учете объекта и о регистрации права собственности застройщика. А если для строительства привлекались денежные средства инвесторов - права собственности таких инвесторов. Установленный порядок не применяется в отношении многоквартирных домов, т.к. они не являются объектами прав.
	Ограничения, установленные в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), были препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на здания и сооружения при условии отсутствия необходимых документов.	Если в соответствии с федеральным законом допускается ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства независимо от ограничений, установленных в ЗОУИТ, эти ограничения не являются препятствием для государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на введенное в эксплуатацию здание или сооружение (на помещения или машино-места в таком здании, сооружении).

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 30.12.2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Совершенствование порядка оформления прав граждан на объекты бытовой недвижимости

Аудитория	Было	Стало
	Отсутствовали правовые основания для оформления прав граждан на ранее построенные жилые дома и расположенные под ними земельные участки без правоустанавливающих документов. Оформление прав на такие объекты было возможно только в судебном порядке.	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.
	Образование земельных участков, занятых многоквартирными домами, осуществлялось исключительно посредством подготовки проекта межевания территории, которая является дорогостоящей и долгой процедурой.	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. Это наиболее простой и дешевый документ.
	Право постоянного (бессрочного) пользования не наследовалось. Поэтому если ранее владелец не зарегистрировал право собственности на земельный участок, а у наследника отсутствовали правоустанавливающие документы на здание, расположенное на таком участке, признать права наследника на участок было невозможно.	Определено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (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 соответствии с федеральным законом не может предоставляться в частную собственность). Следовательно, такой земельный участок в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть 1 Гражданского кодекса Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Определение движимых и недвижимых вещей

Аудитория	Было	Стало
	Имелась правовая неопределенность в части разграничения движимых и недвижимых вещей.	Введены более четкие признаки недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования. Также сокращены сроки постановки на учет бесхозяйных линейных объектов.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Правовое регулирование установления ограничений и обременений

	До 01.01.2022 владельцы сооружений, чьи права возникли до 01.01.2018, при отсутствии прав на земельные участки, на которых они располагаются, могли оформить публичный сервитут или приобрести соответствующие земельные участки в аренду.	Возможность установления публичного сервитута и предоставления земельных участков по данному основанию продлена до 01.01.2025.
	Переходный период регулирования отношений, связанных с установлением ЗОУИТ (Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты») установлен до 01.09.2022.	Переходный период регулирования отношений, связанных с установлением ЗОУИТ, продлен до 01.01.2025.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 30.12.2021 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Аудитория	Было	Стало
	До 01.09.2019 в реестр границ ЕГРН наряду со сведениями о ЗОУИТ могли быть внесены сведения о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).	Собственники магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) могут подготовить графическое описание местоположения границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов до 01.01.2024. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти может направить такое графическое описание в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН до 01.01.2025.
	Предусмотрена возможность внесения правообладателем объекта в ЕГРН сведений о ЗОУИТ только в связи с установлением такой зоны.	Предусмотрена также возможность внесения правообладателем объекта в ЕГРН сведений об изменении ЗОУИТ.
	До 01.01.2022 органы государственной власти и органы местного самоуправления могли обратиться только с заявлением об изменении и прекращении существования ЗОУИТ.	Органы государственной власти и органы местного самоуправления наряду с правообладателями соответствующих объектов капитального строительства теперь могут также обратиться с заявлением об установлении ЗОУИТ.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр», Федеральный закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Формирование предприятия полного цикла в сфере недвижимости

Аудитория	Было	Стало
	Обеспечение деятельности в сфере недвижимости (например, обеспечение геодезической и картографической деятельности, выполнение кадастровых, землеустроительных работ, создание и поддержание государственных и иных информационных систем, электронных сервисов и прочее) осуществлялось подведомственными Росреестру организациями.	Предусмотрено создание публично-правовой компании «Роскадастр» путем реорганизации ФГБУ «ФКП Росреестра», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», АО «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ», АО «Роскартография». Новая компания консолидирует их ресурсы и функции в целях реализации ключевых проектов отрасли для нужд государства и общества.

Переход на безбумажный документооборот

	Документы, поступающие в МФЦ для получения услуг по кадастровому учету и регистрации прав, направляются в Росреестр на бумажных носителях (до 29.06.2022). По результатам оказания государственных услуг документы с проставленными на них отметками о проведенной регистрации возвращаются Росреестром обратно в МФЦ для выдачи заявителям.	Все документы, поступающие посредством МФЦ в Росреестр, переводятся сотрудниками МФЦ в электронный вид и заверяются УКЭП. Необходимость передачи в Росреестр документов на бумажном носителе (за исключением документарных закладных) исключается. Это позволит осуществить переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, а также снизить сроки предоставления услуг и повысить уровень удовлетворенности граждан.
	У застройщиков возникали сложности с подачей в Росреестр электронного пакета документов для регистрации права собственности дольщика на переданный объект недвижимости, так как у большинства участников долевого строительства отсутствовала усиленная квалифицированная электронная подпись.	Теперь застройщик вправе отсканировать передаточный акт (иной документ о передаче объекта долевого строительства) и заверить его своей усиленной квалифицированной электронной подписью для подачи в Росреестр на регистрацию права собственности дольщика. В этом случае электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 06.12.2021 № 407-ФЗ «О внесении изменений в статью 19 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Реализация сельскохозяйственной продукции

Аудитория	Было	Стало
	Отсутствовала возможность осуществления торговой деятельности, в том числе продажи сельскохозяйственной продукции, на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения в связи с тем, что это противоречит правовому режиму таких земель.	Фермеры и сельскохозяйственные потребительские кооперативы получили возможность реализации произведенной продукции непосредственно на земельных участках сельскохозяйственного назначения, на которых была произведена сельскохозяйственная продукция.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 475-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Получение сведений о землях сельскохозяйственного назначения

	Отсутствовала возможность своевременного выявления изменения состояния земель сельскохозяйственного назначения, а также обеспечения правообладателей, органов государственной власти и органов местного самоуправления информацией о состоянии таких земель.	Установлены правовые основы создания, наполнения и предоставления сведений из государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения. Это обеспечит оперативное получение актуальных и достоверных сведений о землях сельскохозяйственного назначения и земельных участках в составе таких земель, а также их пригодности для сельскохозяйственного производства.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Оформление прав на жилые дома

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Аудитория	Было	Стало
	Отсутствовало правовое регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства объектов малоэтажного строительства.	Положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости распространены на комплексную малоэтажную застройку, строительство которой осуществляет застройщик с использованием средств граждан. Определены условия договора участия в долевом строительстве, состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов и особенности его строительства, порядок передачи застройщиком объекта долевого строительства. Установлены особенности регистрации права на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, а также на имущество общего пользования. Это позволит не допустить появления новых проблемных домов и обманутых дольщиков.
	Имелась правовая неопределенность при отнесении здания к многоквартирному дому, дому блокированной застройки или индивидуальному жилому дому.	Даны определения понятий «многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки», предложен административный механизм оформления прав на части домов, в том числе барачного типа.

РОСРЕЕСТР

Федеральный закон от 30.12.2021 № 467-ФЗ «О внесении изменения в статью 57 Земельного кодекса Российской Федерации»

физические лица *профессиональное сообщество* *органы власти*

Порядок возмещения убытков

Аудитория	Было	Стало
	Имелась правовая неопределенность в части условий возмещения убытков в связи с правомерными или неправомерными действиями органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае ограничения прав собственника земельного участка в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территорий.	Уточнен порядок возмещения убытков, причиненных в том числе правомерными действиями органов государственной власти и органов местного самоуправления, вследствие которых возникли ограничения прав.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 493-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Установление вида разрешенного использования

	Имелась неопределенность правового регулирования в вопросе о необходимости внесения в ЕГРН сведений о вспомогательном виде разрешенного использования.	Установлено правило об отсутствии необходимости внесения в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков.

Подробную информацию Вы можете получить на официальном сайте Росреестра или по телефону горячей линии 8 (800) 100-34-34.