

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость)

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2021, № 50, ст. 5415; 2022, № 12, ст. 1785) следующие изменения:

1) статью 18 дополнить частями 1⁶ и 1⁷ следующего содержания:

«1⁶. Юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, за исключением случаев, когда стороной подлежащей государственной регистрации сделки или сделки,

на основании которой подлежат государственной регистрации право, ограничение права, обременение объекта недвижимости, является физическое лицо. Исключение, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на договоры участия в долевом строительстве, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1⁷. Заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи.»;

2) в статье 19:

а) часть 1⁴ изложить в следующей редакции:

«1⁴. В случае если органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными уполномоченными лицами, указанными в настоящей статье, направлены в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, после осуществления таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указанные органы или иные уполномоченные лица обязаны направить по адресу

электронной почты (при наличии этого адреса в распоряжении указанных органов, иных уполномоченных лиц) указанным в частях 1, 1², 1⁵, 1⁶ настоящей статьи застройщикам и иным лицам, в частях 1¹, 1³ настоящей статьи собственникам жилого помещения, в части 2 настоящей статьи лицам, чьи права, ограничения прав или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, выданную выписку из Единого государственного реестра недвижимости. При наличии в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права сведений об адресе электронной почты указанных лиц выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права указанных лиц, также направляется органом регистрации прав таким лицам по адресу электронной почты.»;

б) часть 2 дополнить словами «, с учетом особенностей, предусмотренных частью 2¹ настоящей статьи»;

в) часть 2¹ дополнить предложением следующего содержания: «Указанная в части 2 настоящей статьи сделка, совершенная органом государственной власти или органом местного самоуправления, может

быть подписана со стороны физического или юридического лица усиленной неквалифицированной электронной подписью.»;

3) статью 25 дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен для индивидуального жилищного строительства, и документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на расположенный на таком земельном участке индивидуальный жилой дом представлены в орган регистрации прав по истечении срока подготовки таких документов, предусмотренного договором аренды указанного земельного участка, определенного в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо срока, определенного иным федеральным законом, за исключением случаев представления таких документов в соответствии с решением суда.

7) такие заявление и документы представлены повторно и при этом по ранее представленному заявлению принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.»;

4) часть 1 статьи 26 дополнить пунктам 21¹ и 21² следующего содержания:

«21¹) местоположение границ земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений земельного участка, не установлено в соответствии с настоящим Федеральным законом;

21²) местоположение границ земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении которых представлено заявление, не установлено в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

5) в части 10 статьи 29:

дополнить новым предложением вторым следующего содержания:
«Если в соответствии с законодательством о судопроизводстве судебный акт подлежит размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», факт принятия такого судебного акта, вступления его в законную силу и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

второе предложение считать третьим предложением;

б) часть 10 статьи 40 дополнить предложением следующего

содержания: «Представление для осуществления в соответствии с настоящей частью государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется в случае если право на такой земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.»;

7) часть 1 статьи 58 дополнить предложением следующего содержания: «В случае если в соответствии с законодательством о судопроизводстве решение суда, являющееся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющих осуществить такие государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, подписание такого решения суда усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица не требуется. Если в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в качестве основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указано решение суда, которое в соответствии с законодательством о судопроизводстве размещено в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющих осуществить такие государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, представление такого решения суда вместе с указанным заявлением не требуется.»;

8) в статье 69:

а) в части 5¹ слова «После 1 марта 2026 года внесение» заменить словом «Внесение», дополнить предложениями следующего содержания: «Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте 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 Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, осуществляется на основании документа, устанавливающего право на такой объект недвижимости, а также технического плана. Указание кадастрового номера объекта недвижимости в техническом плане не требуется.».

б) часть 8 дополнить пунктам 7 и 8 следующего содержания:

«7) вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении земельного участка, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, не представлен межевой план;

8) вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, не представлен технический план;»;

9) статью 70 дополнить частью 36 следующего содержания:

«36. Юридическими лицами, для которых в соответствии с настоящим Федеральным законом установлена обязанность по подаче

заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемых к нему документов исключительно в виде электронных документов, могут быть поданы указанное заявление и документы в виде документов на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности подачи указанных заявления и (или) документов в виде электронных документов. Информация о наличии указанной временной технической невозможности незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте с указанием времени возобновления возможности подачи заявления и (или) документов в виде электронных документов.».

Статья 2

Внести в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3616; 2014, № 52, ст. 7558; 2016, № 1, ст. 72; № 27, ст. 4294; 2019, № 31, ст. 4426; 2021, № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064, 2022, № 18, ст. 3010) следующие изменения:

1) пункт 4 части 2¹ изложить в следующей редакции:

«4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 1, 1², 1⁵, 1⁶, 1⁷ статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и заказчиком кадастровых работ является собственник такого объекта недвижимости, собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

В случаях, предусмотренных настоящей частью, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием

подготовленных по результатам таких работ документов.»;

2) дополнить частью 2³ следующего содержания:

«2³. В случаях, установленных частью 2¹ настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществить перевод договора подряда на выполнение кадастровых работ, подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверить своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Указанный электронный образ договора подряда на выполнение кадастровых работ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.»

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404;

2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 18) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 4 дополнить предложениями следующего содержания: «В случае если договор заключается в форме документа на бумажном носителе при наличии согласия участника долевого строительства застройщик осуществляет перевод такого документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет усиленной квалифицированной электронной подписью лица, который от имени застройщика осуществляет подписание такого документа на бумажном носителе. Изготовленный застройщиком электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы.»;

2) в статье 16:

а) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 настоящего Федерального закона, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта

или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронном виде в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В таком случае:

1) застройщик осуществляет перевод передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства;

2) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28

Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения
проведения государственной регистрации права собственности
участника долевого строительства на объект долевого строительства
выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

3) застройщик осуществляет указанные действия без оформления
доверенности.»;

б) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Застройщик в срок не позднее десяти рабочих дней с даты
осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного
дома и (или) иного объекта недвижимости обязан направить в орган
регистрации прав заявления о государственной регистрации права
собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома
и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами
 долевого строительства помещения и машино-места, создание которых
осуществлялось без привлечения средств участников долевого
строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные
договоры участия в долевом строительстве) и иных третьих лиц.
Указанные заявления представляются только в форме электронных
документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18

Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости»»);

3) часть 2 статьи 21² дополнить предложением следующего содержания: «После передачи Фондом субъекта Российской Федерации объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет Фонд субъекта Российской Федерации в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронном виде в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет действия, установленные частью 6 статьи 16 настоящего Федерального закона.».

Статья 4

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4235; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 32, ст. 5133, 5135; 2021, № 24, ст. 4188) следующие изменения:

1) статью 39⁸ дополнить пунктами 9¹ - 9⁴ следующего содержания:

«9¹. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, должен в качестве существенного условия содержать условие о завершении арендатором такого земельного участка строительства на нем жилого дома, подготовке и направлению в орган регистрации прав документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный жилой дом в срок не более чем десять лет со дня заключения такого договора, а также об одностороннем отказе арендодателя от такого договора в случае неисполнения арендатором данной обязанности. Арендатор не позднее чем в течение десяти рабочих дней со дня осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав обязан уведомить об этом арендодателя в порядке, предусмотренном договором аренды земельного участка. Арендодатель при неисполнении указанного в настоящем пункте существенного условия обязан направить арендатору уведомление об отказе от указанного договора. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть установлен иной срок выполнения указанного условия договора аренды

арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории указанных субъектов Российской Федерации.

9². В случае передачи арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору аренды данного земельного участка иному лицу такое лицо обязано выполнить существенное условие, предусмотренное пунктом 9¹ настоящей статьи, в срок, оставшийся для его выполнения на момент указанной передачи. Заключение соглашения о внесении изменений в данный договор аренды, предусматривающего увеличение указанного срока, не допускается.

В случае вступления в соответствии с гражданским законодательством в договор аренды наследника арендатора земельного участка срок выполнения существенного условия, предусмотренного пунктом 9¹ настоящей статьи, устанавливается равным десяти годам, за исключением случая если на момент вступления в договор такого наследника оставшийся срок действия такого договора составляет менее десяти лет. В указанном случае заключение соглашения о внесении изменений в договор аренды не требуется, срок выполнения существенного условия, предусмотренного пунктом 9¹ настоящей статьи, приравнивается к оставшемуся сроку действия договора аренды.

9³. В случае если на момент направления арендодателем арендатору

уведомления об одностороннем отказе от договора аренды на земельном участке расположен жилой дом, строительство которого не завершено, и (или) иные объекты незавершенного строительства, такие объекты подлежат продаже на торгах в соответствии со статьей 239¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, а также применяются условия, при которых договор аренды данного земельного участка может быть заключен с собственником объекта незавершенного строительства, предусмотренные пунктом 5 статьи 39⁶ настоящего Кодекса.

9⁴. В случае если судом установлено, что по независящим от арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, причинам им не могло быть выполнено условие, указанное в пункте 9¹ настоящей статьи, срок выполнения такого условия может быть изменен в соответствии с решением суда.»;

2) статью 39¹⁶ дополнить подпунктом 27 следующего содержания:

«27) с заявлением о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса обратился правообладатель здания, сооружения или помещений в них и при этом в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о расположении на таком земельном участке данных здания, сооружения »;

3) статью 39²⁰ дополнить пунктом 1² следующего содержания:

«1². Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в соответствии с настоящей статьей в собственность собственникам строений и сооружений, являющихся в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности строениями и сооружениями вспомогательного использования, в случае если на таких земельных участках расположены только указанные строения и сооружения.»;

4) в подпункте 2 пункта 1 статьи 40 после слова «возводить» дополнить словами «и эксплуатировать»;

5) в статье 42:

а) в наименовании статьи после слов «по использованию земельных участков» дополнить словами «и эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства»;

в абзаце первом слова «Собственники земельных участков» заменить словами «1. Собственники земельных участков»;

абзац второй после слов «земельные участки» дополнить словами «и эксплуатировать расположенные на них объекты капитального строительства», после слов «с их целевым назначением» дополнить словами «и разрешенным использованием»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«приступать к использованию земельных участков в соответствии

с их целевым назначением и разрешенным использованием не позднее одного года со дня приобретения прав на них, а в случае, если требуется время на освоение земельных участков – не позднее чем в течение двух лет со дня приобретения прав на них, за исключением земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, освоение которых допускается в течение трех лет со дня приобретения прав на них;»;

в абзаце седьмом после слов «земельных участков» дополнить словами «и эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства»;

дополнить новым абзацем восьмым следующего содержания:

«по окончании строительства на земельных участках зданий, сооружений или их реконструкции осуществлять предусмотренные законом действия, необходимые для их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них (на помещения, машино-места в таких зданиях, сооружениях);»;

б) абзац восьмой считать абзацем девятым;

в) дополнить пунктами 2 - 6 следующего содержания:

«2. В случае если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения приобретен на основании решения

суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) в отношении такого земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, собственник такого земельного участка обязан приступить к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием в течение одного года со дня приобретения прав на него, в том числе включающего время, необходимое для освоения такого земельного участка.

3. Признаки неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием устанавливаются Правительством Российской Федерации. Признаки неиспользования земельных участков, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливаются в соответствии с данным федеральным законом.

4. Освоение земельного участка представляет собой одно или

несколько осуществляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации мероприятий, выполнение которых необходимо для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. К числу таких мероприятий относятся:

1) подготовка проектной документации объекта капитального строительства (в случае, если в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка предусматривается его использование для размещения объектов капитального строительства), в том числе проведение экспертиз такой документации, предусмотренных законом, за исключением случаев если для строительства указанного объекта капитального строительства подготовка такой документации и проведение данных экспертиз не требуется;

2) освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности и сорных растений, необходимое для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, которое осуществляется с соблюдением требований, предусмотренных законодательством об охране окружающей среды;

3) снос объектов, принадлежащих правообладателю земельного

участка, необходимый для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4) освобождение земельного участка от отходов, находящихся на таком участке или образовавшихся в результате сноса зданий, строений, сооружений, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области обращения с отходами;

5) установка ограждения земельного участка, за исключением случаев, если установка ограждения не допускается в соответствии с федеральным законом;

6) размещение некапитальных строений и сооружений, необходимых для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке (временные сети инженерно-технического обеспечения, временные сооружения для водоотведения, временные дороги и подъездные пути, бытовки, навесы, подкрановые пути и фундаменты (иные подвижные основания) стационарных кранов);

7) рекультивация земельного участка (в случае, если ее проведение обусловлено законодательством Российской Федерации для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием или это необходимо правообладателю земельного участка для использования земельного

участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием);

8) мелиорация земель (в случае, если требуется ее проведение для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием).

5. Мероприятия по освоению земельного участка могут быть предусмотрены техническими проектами и иной проектной документацией на осуществление пользования недрами.

6. В случае если в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель срок проведения такой рекультивации превышает предусмотренный настоящей статьей срок на освоение земельного участка, срок на освоение земельного участка считается равным сроку проведения такой рекультивации.»;

б) статью 46 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8. Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, прекращается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка по основанию, предусмотренному пунктом 9¹ статьи 39⁸ настоящего Кодекса.»;

б) в статье 71:

а) пункт 5 дополнить предложением следующего содержания:

«Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований может быть выдано в том числе в случае выявления нарушений обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).»;

б) в пункте 10 слова «Федеральным законом от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» заменить словами «Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»;

7) в статье 72:

а) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: «В случае если в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля перераспределены и осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.»;

б) в пункте 4:

слова «в ходе проведения проверки» заменить словами «в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия»;

слова «в акте проверки» заменить словами «в акте контрольного (надзорного) мероприятия»;

слова «органов местного самоуправления» заменить словами «органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль»;

слова «направляют копию указанного акта» заменить словами «копию указанного акта, составленного в результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом, направляют»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«Положением о муниципальном земельном контроле может быть предусмотрена выдача предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).»;

в) в пункте 5:

слова «от органа местного самоуправления копии акта проверки» заменить словами «от органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, копии акта контрольного (надзорного) мероприятия»;

слова «орган местного самоуправления» заменить словами «орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль»;

г) в пункте 7:

слово «проверки» заменить словами «контрольного (надзорного) мероприятия».

Статья 5

В абзаце первом пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 4, ст. 251; 2006, № 17, ст. 1782):

в первом предложении после слов «собственники объектов недвижимости» дополнить словами «(независимо от оснований приобретения права собственности на такие объекты)»;

дополнить предложениями следующего содержания: «Лица, не исполнившие указанную обязанность и использующие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без оформления прав на землю, несут предусмотренную законом ответственность за использование земельных участков без предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на такие земельные участки. Указанные лица также обязаны возместить соответственно Российской Федерации, субъекту Российской Федерации

или муниципальному образованию полученное ими неосновательное обогащение в связи с использованием земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без оформления прав на землю в размере арендной платы за соответствующий период использования земельного участка, прошедший к моменту направления требования о таком возмещении, за исключением случаев, если в соответствии с законом такой земельный участок не может быть предоставлен данному лицу в аренду, при котором неосновательное обогащение рассчитывается в размере земельного налога за соответствующий период использования земельного участка. Для целей расчета указанного неосновательного обогащения в случае если земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, не образован в соответствии с земельным законодательством, применяется площадь земельного участка, соответствующая площади застройки данного здания, сооружения. Судом может быть отказано в таком возмещении в случае если будет установлено, что неисполнение указанной обязанности связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или иных лиц.».

Статья 6

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2018, № 32, ст. 5135; 2019, № 31, ст. 4442; 2021, № 1, ст. 44)

следующие изменения:

1) в статье 51:

а) в пункте 7 части 21¹⁵ слова «государственного земельного надзора» заменить словами «федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее – государственный земельный надзор)»;

б) дополнить часть 21¹⁶ пунктом 4 следующего содержания:

«4) территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора, и орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль по месту нахождения объекта строительства, о прекращении действия разрешения на строительство (за исключением случаев если полномочия по выдаче разрешения на строительство и по осуществлению муниципального земельного контроля осуществляются одним органом местного самоуправления).»;

2) статью 52 дополнить частями 12 - 15 следующего содержания:

«12. Застройщик обязан:

1) не позднее чем в течение шести месяцев со дня окончания строительства обеспечить подготовку и направить в уполномоченный орган или организацию, указанные в части 5 статьи 55 настоящего

Кодекса, документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещения, машино-места в здании, сооружении), в случае если такое строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство;

2) не позднее чем в течение трех месяцев со дня окончания строительства обеспечить подготовку и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещения, машино-места в здании, сооружении в случае если для строительства указанного здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство.

13. При невыполнении застройщиком обязанности, предусмотренной частью 12 настоящей статьи либо частью 16 статьи 55 настоящего Кодекса, органы государственной власти, органы местного самоуправления, уполномоченные в соответствии со статьями 51 и 51¹ настоящего Кодекса на выдачу разрешения на строительство здания, сооружения или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального

жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, вправе обратиться в суд с требованием к застройщику об исполнении такой обязанности. При этом в качестве доказательств окончания строительства здания, сооружения могут использоваться в том числе материалы по результатам мероприятий по государственному контролю (надзору), муниципальному контролю, сведения о подключении (технологическом присоединении) здания, сооружения к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения об оплате застройщиком коммунальных услуг при использовании здания, сооружения, результаты выполнения мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» ранее учтенными объектами недвижимости, сведения единой электронной картографической основы, а также сведения, содержащиеся в федеральной государственной информационной системе, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, предусмотренной Федеральным законом «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Не позднее чем за шесть месяцев до обращения в суд с требованием, предусмотренным настоящей частью, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан направить застройщику информацию о возможности и порядке выполнения данного требования в соответствии с федеральным законом. Способы направления указанной информации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Положения частей 12 и 13 настоящей статьи не распространяются на объекты, являющиеся самовольными постройками.

15. В случае если для целей выполнения обязанностей, предусмотренных частью 12 настоящей статьи, застройщику в соответствии с настоящим Кодексом или федеральными законами требуется получение заключений, разрешений, решений, согласований органов государственного контроля (надзора) и (или) иных уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления, сроки, указанные в части 12 настоящей статьи, увеличиваются на срок, необходимый для получения указанных заключений, разрешений, решений, согласований.»;

3) в статье 55:

а) дополнить частью 3¹⁰ следующего содержания:

«3¹⁰. Положения частей 3⁶ - 3⁸ настоящей статьи в части согласия

застройщика и (или) иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации их права собственности на реконструированные здание, сооружение и (или) на расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места и в части осуществления такой регистрации применяются только в случае если в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые здания, сооружения либо если ранее была осуществлена государственная регистрация прав на расположенные в здании, сооружении помещения и (или) машино-места и в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые или прекратили существование учтенные ранее помещения и (или) машино-места в нем. В случаях, не указанных в настоящей части, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик здания, сооружения в результате его реконструкции и помещений, машино-мест в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».»;

б) в части 6:

в пункте 3 после слов «изменения площади объекта капитального

строительства» дополнить словами «протяженности линейного объекта»;

в пункте 4 после слов «изменения площади объекта капитального строительства» дополнить словами «протяженности линейного объекта»;

в) в части 16 слово «подает» заменить словами «обязан подать», слово «направляет» заменить словами «обязан направить».

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2024 года.

2. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, по договору аренды, заключенному до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и действующему на момент вступления в силу настоящего Федерального закона (в том числе по договору аренды, возобновленному на неопределенный срок), обязан в период действия данного договора, но не более чем в течение десяти лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона (за исключением случаев если на день вступления в силу настоящего Федерального закона оставшийся срок действия договора аренды составляет менее десяти лет):

1) завершить строительство на таком земельном участке

индивидуального жилого дома;

2) обеспечить подготовку и направление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такой жилой дом в федеральный орган исполнительной власти, указанный в статье 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в случае если арендатором земельного участка принято решение о приобретении прав на такой жилой дом в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 указанного Федерального закона), либо в орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вместе с уведомлением об окончании строительства жилого дома (в случае если арендатором земельного участка осуществлялось строительство указанного дома в соответствии со статьей 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации и не принималось решение, указанное в настоящем пункте).

3. Предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации сроки освоения земельных участков, которые на день вступления в силу настоящего Федерального закона принадлежат гражданам или юридическим лицам, исчисляются со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Часть 13 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяется также к отношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. Крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами вправе до 1 января 2026 года направлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в форме документа на бумажном носителе.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав на недвижимость)

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) (далее – законопроект) разработан в соответствии с:

1) подпунктами «а» и «б» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» от 11 августа 2022 года Пр-1424 о внесении в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на сокращение:

количества земельных участков, границы которых не определены в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, а также количества фактически используемых физическими и юридическими лицами зданий, сооружений, помещений и машино-мест, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

случаев использования без законных оснований земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

2) частью 2 подпункта «н» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Президиума Государственного Совета Российской Федерации от 21 июня 2022 г. № Пр-1483ГС о наделении субъектов Российской Федерации правом устанавливать возможность предоставления земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства с обязательством построить

индивидуальный жилой дом и зарегистрировать права на него в установленные сроки;

3) поручением Председателя Правительства Российской Федерации от 24 марта 2020 г. № ММ-П11-2256;

4) поручением Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М. Ш. Хуснуллина от 19 октября 2021 г. № МХ-П49-14755 о проработке вопросов обеспечения регистрации прав на помещения в многоквартирных домах с целью увеличения налогооблагаемой базы, а также подачи юридическими лицами с 1 января 2024 года заявлений на учетно-регистрационные действия только в электронном виде;

5) пунктом 1 перечня поручений Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. от 1 апреля 2021 г. № МХ-П49-4118 о подготовке предложений по внесению изменений в законодательные акты Российской Федерации, предусматривающих повышение эффективности государственного земельного надзора.

По результатам проведенного анализа выявлено, что на территории каждого субъекта Российской Федерации находится от 1 до 5 тысяч индивидуальных жилых домов, завершенных строительством, которые фактически используются гражданами, однако при этом такие жилые дома не стоят на государственном кадастровом учете и права на них в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не зарегистрированы. Такая ситуация, с одной стороны, создает угрозу защиты прав граждан, которые за свой счет осуществляли строительство таких домов, поскольку в отсутствие государственной регистрации прав такие граждане не являются собственниками данной недвижимости, а с другой стороны не позволяет органам местного самоуправления обладать достоверной градостроительной информацией о жилищном строительстве на территории муниципального образования, не позволяет надлежащим образом вести статистический учет жилищного фонда, создает выпадающие доходы местных бюджетов в связи с тем, что жилые дома до момента регистрации прав на них не являются объектами налогообложения.

Законопроектом предусматриваются стимулирующие меры, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности на построенные жилые дома:

- 1) особые условия договора аренды земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства;
- 2) обязанность застройщика в течение десяти лет завершить строительство жилого дома и зарегистрировать права на него;
- 3) право органов государственной власти и органов местного самоуправления обратиться в суд с требованием об исполнении застройщиком обязанности о подготовке необходимых документов и их подаче в уполномоченный орган для целей регистрации прав на жилой дом.

Также законопроектом предлагается внести изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), которые закрепят обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать (эксплуатировать) объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, в соответствии с установленным для таких земельных участков видом разрешенного использования.

Отсутствие соответствующих норм приводит к использованию зданий и помещений в них для иных целей, что не соответствует правовому режиму земельного участка и, по сути, является нарушением земельного законодательства Российской Федерации с учетом принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства. Так, например, по результатам проводимых проверок в рамках земельного надзора и муниципального контроля выявляются случаи, когда на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, располагаются магазины, туристические и другие объекты. В частности, в 2020 и 2021 годах Росреестром было выявлено более 1750 таких нарушений.

Росреестр и его территориальные органы осуществляют федеральный государственный земельный контроль (надзор) за соблюдением требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение

установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях.

Вместе с тем срок, в течение которого правообладатель земельного участка должен начать строительство на земельном участке, предназначенном для строительства, а также признаки, на основании которых можно однозначно сделать вывод о неиспользовании такого земельного участка в течение определенного периода, законодательством Российской Федерации не установлены. В настоящее время такие признаки установлены только в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Необходимо отметить, что в отношении использования иных земельных участков описанный выше срок также не определен.

В целях исключения указанного пробела законопроектом предусмотрено внесение изменений в Земельный кодекс, определяющих срок, в течение которого правообладатель земельного участка обязан приступить к его использованию в определенных для такого земельного участка целях (например, начать строительство), а также определяющих полномочия Правительства Российской Федерации по установлению признаков неиспользования земельных участков.

Одновременно предлагается установить обязанность уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» информировать федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление федерального государственного земельного контроля (надзора), и органы муниципального земельного контроля о прекращении действия разрешения на строительство путем внесения соответствующего положения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

В целях прекращения различной практики применения норм законодательства Российской Федерации, связанных с необходимостью в рамках осуществления контрольных (надзорных) мероприятий установления, осуществляется ли освоение земельных участков, законопроектом предлагается включить в Земельный кодекс соответствующее определение и перечень мероприятий, которые могут включать в себя освоение земельного участка.

Учитывая, что полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля в субъектах Российской Федерации могут быть перераспределены и реализовываться органами государственной власти субъектов Российской Федерации, законопроектом предусмотрена особенность регулирования организации и проведения муниципального земельного контроля в части определения полномочий по утверждению положений об осуществлении указанного вида контрольной (надзорной) функции.

Также в целях приведения законодательных актов в соответствие с положениями Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» законопроектом предлагается уточнение положений Земельного кодекса и Градостроительного кодекса.

В рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) и муниципального земельного контроля используются средства фото- видеофиксации и инструментальных измерений, позволяющие при проведении контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами устанавливать и фиксировать наличие нарушений земельного законодательства. Вместе с тем для выдачи предписания об устранении выявленных нарушений требуется проведение контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом.

В целях оптимизации организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий федерального государственного земельного контроля (надзора) и муниципального земельного контроля законопроектом предусматривается возможность выдачи предписания об устранении выявленного нарушения

по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований.

Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях внесены изменения, ограничивающие возможность возбуждения дела об административном правонарушении за нарушения обязательных требований, являющихся предметом контроля (надзора), по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом. Законопроектом предлагается установить требование о направлении органами муниципального земельного контроля в органы федерального государственного земельного контроля (надзора) для возбуждения дела об административном правонарушении актов, составленных в результате проведения контрольных (надзорных) мероприятий во взаимодействии с контролируемыми лицами.

Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» определен порядок осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью органов, входящих в систему публичной власти в субъектах Российской Федерации, в связи с чем положения статьи 71 Земельного кодекса также предлагается привести в соответствие.

Пунктом 3 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) установлена обязанность собственников объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, взять в аренду либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Лица, не исполнившие данную обязанность, фактически в нарушение статьи 65 Земельного

кодекса используют бесплатно земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, их действия подпадают под состав административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В этой связи в целях пресечения подобных действий предлагается конкретизировать положения Закона № 178-ФЗ в части последствий неисполнения обязанностей по приобретению прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьями 141², 261 Гражданского кодекса Российской Федерации основной характеристикой земельного участка как недвижимой вещи является местоположение его границ. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка фактически не позволяет государству обеспечить надлежащий учет земельных ресурсов, прежде всего, в части площади земель, принадлежащих частным лицам и находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях решения указанной проблемы законопроектом предусматривается запрет на совершение сделок с земельными участками, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении их границ.

Реализованный в статьях 374, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) принцип налогообложения недвижимости, включая помещения в многоквартирных домах, основан на признании налогоплательщиками лиц, имеющих право собственности или иные вещные права на объекты налогообложения. В свою очередь, используемые для целей налогообложения сведения об объектах недвижимости, включая кадастровую стоимость, и их владельцах передаются в налоговые органы из ЕГРН (пункт 2 статьи 375, пункт 1 статьи 391, пункт 2 статьи 408 Налогового кодекса).

По состоянию на 1 января 2023 года в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателях 11 млн помещений (из них около 6 млн - помещения в многоквартирных домах), что составляет 16,6% от общего количества помещений

в ЕГРН и 6,3% от общего количества объектов недвижимости учтенных в ЕГРН. Данный факт также препятствует надлежащему управлению и учету жилищного фонда в Российской Федерации, блокирует возможность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не позволяет управляющим организациям, правлению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующим законодательством предусмотрена возможность осуществления государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на основании заявления застройщика. Вместе с тем за период действия вышеназванной нормы с 13 июля 2020 года по 31 декабря 2022 года на государственную регистрацию права собственности участников долевого строительства застройщиками было подано 78 775 заявлений по объектам недвижимости (помещениям). В этой связи законопроектом предусматривается внесение изменений в действующее законодательство путем установления обязанности застройщика представлять в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на помещения и машино-места, расположенные в многоквартирных домах.

Кроме того, законопроектом предусмотрена обязанность всех юридических лиц представлять заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы исключительно в электронном виде.

Также исключительно в электронном виде предлагается осуществлять направление заявлений о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемых к ним документов.

Федеральным законом от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введена часть 2¹ статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

(далее – Закон № 221-ФЗ), устанавливающая право кадастрового инженера обращаться с соответствующим заявлением в орган регистрации прав от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности в случае, если договор подряда на выполнение кадастровых работ содержит соответствующее условие (при условии что кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута).

С учетом правоприменительной практики законопроектом предлагается расширить перечень случаев, в которых кадастровый инженер вправе обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности.

Кроме того, предлагается внести изменения в Закон № 221-ФЗ в части установления возможности заверения электронного образа договора подряда на выполнение кадастровых работ кадастровым инженером своей электронной подписью, если такой договор подряда был составлен на бумажном носителе.

Реализация предлагаемых решений необходима для повышения качества оказания услуг и сокращения сроков осуществления учетно-регистрационных действий.

Законопроект устанавливает ранее не предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации обязанности для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической

деятельности, не вводит новые виды государственного контроля (надзора) и новые виды разрешительной деятельности.

Следует отметить, что за последние годы на законодательном уровне приняты решения, направленные на упрощение оформления прав граждан на объекты недвижимости и установление новых возможностей для пользователей услуг в сфере регистрации недвижимости, повышение удобства оказания таких услуг (например, Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель», Федеральный закон от 8 декабря 2020 года № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 30 апреля 2021 года № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Предлагаемые законопроектом нововведения не отменяют и не ухудшают ранее внедренные правовые механизмы, предусмотренные вышеуказанными федеральными законами, в связи с чем не приведут к утрате существующей правовой среды в сфере оформления прав на недвижимое имущество.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Предлагаемые законопроектом изменения связаны с реализацией государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 г. № 2148.

Принятие законопроекта не потребует финансирования за счет средств федерального бюджета и не повлечет дополнительных расходов федерального бюджета.

Реализация полномочий, предусмотренных законопроектом, будет осуществляться в пределах установленной численности работников федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации, предусмотренных таким органам на руководство и управление в сфере осуществления контрольных (надзорных) функций.

Вступление в силу положений законопроекта с 1 января 2024 года обусловлено сроками, обозначенными в подпунктах «а» и «б» перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» от 11 августа 2022 г. Пр-1424.

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость)

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) потребует принятия нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, устанавливающих:

1. Признаки неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием.

Основание: пункт «в» части 5 статьи 4 законопроекта.

Вид нормативно-правового акта: постановление Правительства Российской Федерации.

Краткое описание: определение признаков неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием.

Головной исполнитель – Росреестр.

Соисполнители – Минприроды России, Минсельхоз России, Минстрой России, Минтранс России, Минэнерго России.

Срок подготовки – в течение восьми месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

2. Способы направления органом государственной власти и органом местного самоуправления застройщику информации о возможности и порядке выполнения обязанности по подготовке и направлении в уполномоченные органы документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещений, машино-место в здании, сооружении.

Основание: часть 2 статьи 6 законопроекта.

Вид нормативно-правового акта: постановление Правительства Российской Федерации.

Краткое описание: определение способов направления органом государственной власти и органом местного самоуправления застройщику информации о возможности и порядке выполнения обязанности по подготовке и направлении в уполномоченные органы документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещений, машино-место в здании, сооружении.

Головной исполнитель – Росреестр.

Соисполнители – Минстрой России, Минюст России.

срок подготовки – в течение шести месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость)

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) потребует внесения корреспондирующих изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

Разработка проекта федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) (осуществляется одновременно с разработкой законопроекта.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный
закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»
(в части совершенствования порядка государственного кадастрового
учета и государственной регистрации прав на недвижимость)

Реализация норм Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) не потребует выделения дополнительных средств из федерального бюджета и бюджетов других уровней бюджетной системы Российской Федерации.