

*Седых В.В.,
студент магистратуры
Тверской государственной технической университет
Россия, г. Тверь*

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНЕ №218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

***Аннотация:** В статье описывается Федеральный Закон № 120 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Приводятся наиболее интересные изменения в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости». Рассматривается порядок ведения единого государственного реестра недвижимости. Указывается срок вступления дополнительных изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».*

***Ключевые слова:** единый государственный реестр недвижимости, круг заявителей, кадастровый учет, регистрация прав, кадастровый инженер, основания для приостановления.*

***Annotation:** The article describes Federal Law No. 120 "On Amendments to the Federal Law" On State Registration of Real Estate "and Certain Legislative Acts of the Russian Federation". The most interesting changes in the Federal Law "On State Registration of Real Estate" are presented. The procedure for maintaining a unified state register of real estate is considered. The date of entry of additional amendments to the Federal Law "On State Registration of Real Estate" is indicated.*

***Key words:** unified state register of real estate, the range of applicants, cadastral registration, registration of rights, cadastral engineer, grounds for suspension.*

Государственный кадастровый учет недвижимости обеспечивает подтверждение существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, а также обеспечивает внесение сведений о таком имуществе в Единый государственный реестр недвижимости. [2]

Земельное законодательство не стоит на месте и активно развивается. Так в настоящее время в нем произошли существенные изменения. С 30 апреля 2021 года вступил в силу Федеральный Закон № 120 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вносит изменения в государственную регистрацию прав и кадастровый учет. [1]

Закон имеет трехступенчатую систему. Это обозначает, что одни положения данного закона вступают в силу с момента его публикации, другие с октября 2021 года, а третьи с января 2023 года. Федеральный закон направлен на совершенствование правового регулирования отношений в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Концепция нового закона касается следующего:

1. Расширения состава сведений ЕГРН;
2. Уточнения правил учета, регистрации и приостановлений;
3. Особенности предоставления и распространения сведений;
4. Расширения перечня заявителей;
5. Развития личных кабинетов и сервисов для заявителя;
6. Новых правил кадастровой деятельности;
7. Особенности исполнения решений суда.

В этой статье мы разберем самые интересные поправки, которые вступили в силу 30 апреля 2021 года.

Порядок ведения ЕГРН

С момента вступления в силу этого закона происходит переход к электронной форме. Это означает, что документы, содержащиеся в реестровых делах, переводятся с бумажного в электронный формат.

Документы, сопровождающие заявку на государственный кадастровый учет или регистрацию прав на бумажном носителе, переводятся в электронный формат. После завершения процедуры кадастрового учета или регистрации прав бумажные документы передаются заявителю с отметкой об их переводе в электронный формат.

Электронные образы заверяются электронно-цифровой подписью и печатью сотрудника Росреестра и имеют такую же юридическую силу, что и бумажные.

Расширение круга заявителей

С внесением новых изменений круг заявителей, которые могут подать заявление на государственный кадастровый учет и регистрацию прав на объект капитального строительства, расширился:

1. Заявителями могут быть правообладатели земельного участка, если вид разрешенного использования участка позволяет строительство или реконструкцию объекта капитального строительства;

2. Люди, которые пользуются участком на основании сервитута или публичного сервитута;

3. Лица, получившие право пользования участками государственного и муниципального назначения без предоставления участка и установления сервитута и публичного сервитута;

4. Кроме того, новые изменения предусматривают, что все будущие дольщики при совместном приобретении недвижимости должны подать заявление (если иное не предусмотрено федеральным законом).

Кадастровый инженер без доверенности

Государственный кадастровый учет может быть произведен на основании заявления кадастрового инженера без доверенности. В этом случае

документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера, являются:

1. Договор подряда на выполнение кадастровых работ;
2. Справка с места работы, которая подтверждает, что кадастровый инженер является работником юридического лица;
3. Акт сдачи-приемки выполненных работ.

Кадастровая деятельность

Некоторые изменения коснулись и кадастровой деятельности, в основном они касаются договорных отношений.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ заключается в письменной форме.

Кроме того, в контракте может быть оговорена обязанность кадастрового инженера разместить подготовленные им планы топографической съемки (технические планы, карты-планы и т.д.) в электронном хранилище.

Подача заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав

На данный момент вы можете подать заявление на кадастровый учет и государственную регистрацию прав на бумажном носителе. Приходите лично в МФЦ, ФГБУ «ФКП Росреестр» или закажите выезд сотрудника Росреестра, а также можете отправить заявление по почте.

Кроме того, вы можете подать заявление в электронном виде. На данный момент подача заявления осуществляется на сайте госуслуг или Росреестра.

Основания для приостановления кадастрового учета и регистрации прав

Добавлены новые причины для приостановления кадастрового учета и регистрации прав.

Теперь приостановка может произойти, если вид разрешенного использования дома не соответствует виду разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев, когда это разрешается).

Если не обеспечен доступ к земельному участку, который подлежит кадастровому учету. Или к другим земельным участкам, в том числе путем установления сервитута.

Кроме того, если владелец участка подает заявление на постановку на кадастровый учет в связи с выбором вида разрешенного использования, то возможно получение приостановки, если указан вид разрешенного использования, который является не предусмотренным в перечне установленных применительно к соответствующей территории видом разрешенного использования. Или если правообладатель не получил в соответствии с законом разрешения на условно разрешенный вид использования. Или не было получено письменное согласие на использование участка (здания, сооружения) в соответствии с выбранным видом разрешенного использования. Или, в соответствии с законом, такой правообладатель не имеет права использовать участок в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении.

Так же возможно получить приостановку в том случае, если жилое помещение не изолировано и не обособлено. Либо нежилое помещение не изолировано и не обособлено от других помещений в здании.

Росреестр может направить приостановку, если при продаже акций лицу, не являющемуся участником долевой собственности, заявление не сопровождается отказом в приобретении доли другими дольщиками (исключение: продажа доли нотариальной сделкой); не истек месяц с даты уведомления оставшихся дольщиков продавцом; расположение дома не совпадает с адресом или месторасположением объекта недвижимости; размеры машино-места не соответствуют требованиям к минимально-допустимым размерам.

Исключение кадастрового инженера из СРО

Исправлены основания для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации. Теперь их можно исключить из СРО:

1. Если за последние 3 года кадастровый инженер допустил более 10 ошибок, содержащихся в межевом, техническом плане, карте-плане территории, которые связаны с определением месторасположения границ;

2. Если кадастровый инженер не ведет кадастровую деятельность более 3-х лет, исключение: отпуск по беременности и родам, отпуск по уходу за ребенком до достижения ребенком возраста 3 лет.

Решение суда

Если отказ в регистрации прав или кадастровом учете признаны незаконными, но в решении суда указано на необходимость проведения кадастрового учета или регистрации прав, то в таких случаях:

1. Не требуется подавать заявление;

2. Кадастровый учет или регистрация прав осуществляется на основании решения суда и на основании документов реестрового дела (межевого или технического плана, акта обследования);

3. О получении решения и сроке проведения кадастрового учета или регистрации прав заявитель уведомляется в течение 3 рабочих дней со дня получения решения Росреестром. [3]

Новый Федеральный закон определяет случаи осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав одновременно и отдельно, а также устанавливает правила исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и предоставления содержащихся в нём сведений. [4]

Некоторые положения закона вступят в силу с 1 января 2023 г. К ним относится норма, предусматривающая случаи, когда заявление на кадастровый учет (государственной регистрации) может быть отправлено через личный кабинет на сайте регистрирующего органа без подписания усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателя. В таком порядке можно будет отправить, например, заявление о кадастровом учете и регистрации права собственности на созданный или

реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом; заявление о внесении информации о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН; заявление правообладателя о невозможности государственной регистрации без его личного участия. [5]

Подводя итоги, можно акцентировать внимание на том, что земельное законодательство претерпевает значительные изменения и продолжает развиваться.

Использованные источники:

1. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.04.2021 № 120-ФЗ: сайт Консультант. [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383341/ (дата обращения: 09.06.2021)

2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ: сайт Консультант. [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 09.06.2021);

3. Изменения в Закон о государственной регистрации недвижимости: сайт Geostart. [Электронный ресурс]. URL: https://geostart.ru/post/818_ (дата обращения: 10.06.2021);

4. Внесены изменения в закон о государственной регистрации недвижимости: сайт Официальные сетевые ресурсы Президента России. [Электронный ресурс]. URL: http://www.kremlin.ru/acts/news/65499_ (дата обращения: 11.06.2021);

5. Приняты масштабные поправки в Закон о государственной регистрации недвижимости: сайт Региональный земельно-имущественный информационный центр. [Электронный ресурс]. URL:

<https://regioncentr73.ru/press/2021/05/14/prinyaty-masshtabnye-popravki-v-zakon-o-gosudarstvennoy-registratsii-nedvizhimosti/> (дата обращения: 12.06.2021);

6. Изменения в Закон о государственной регистрации недвижимости по пунктам: сайт [Zakon](http://zakon.ru). [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2021/05/10/izmeneniya_v_zakon_o_gosudarstvennoj_registratsii_nedvizhimosti_po_punktam (дата обращения: 12.06.2021).