Изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Минэкономразвития России

ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 ГОДА № 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

1. Государственный кадастровый учет и(или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Сокращенные сроки

С 28 октября 2021 года регистрация договоров долевого участия (ДДУ) со вторым и последующими дольщиками будет осуществляться:

- 3 рабочих дня – при подаче электронного заявления;
- 7 рабочих дней – при подаче заявления через МФЦ;
- 5 рабочих дней – при подаче заявления на бумажном носителе в орган регистрации прав.

Ранее сроки регистрации ДДУ со вторым и последующими дольщиками выделены не были. Общие сроки регистрации прав составляют 9 рабочих дней при подаче документов через МФЦ.

Уведомление о невозможности возобновления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав направляется заявителю органом регистрации прав не позднее чем в течение 3 рабочих дней со дня получения дополнительно представленных документов (ранее в 218-ФЗ срок направления уведомления установлен не был).

Выездной прием и доставка результата

Предусмотрена возможность осуществления МФЦ выездного приема заявления и необходимых документов, а также доставки заявителям подлежащих выдаче результатов услуги в форме документов на бумажных носителях и подлинников представленных заявителем документов с отметкой Росреестра об их переводе в форму электронных образов документов.

Порядок осуществления МФЦ выездного приема и доставки, размеры платы за его осуществление, а также случаи, при которых такая плата не взимается, должны быть установлены высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с 28.10.2021.

Результат услуги

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), удостоверяющая проведенные государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, может быть выдана в форме документа на бумажном носителе, составленного МФЦ и подтверждающего содержание электронного документа, направленного в МФЦ по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав (ранее результат услуги передавался в МФЦ исключительно на бумажном носителе).

При наличии решения суда

Если суд признал незаконным отказ в регистрации или постановке на кадастровый учет, то теперь не нужно подавать заявление снова – достаточно решения суда, которое поступит из суда в орган регистрации в течение трех дней.

Возможность подачи документов через нотариуса

Нотариус, засвидетельствовавший подлинность подписи на заявлении, в течение 2 рабочих дней со дня такого свидетельствования может направить по почте заказным письмом с уведомлением о вручении в орган регистрации прав указанное заявление и прилагаемые к нему документы в рамках одного нотариального действия.

Сокращенный пакет документов

Отменена необходимость предоставлять 2 экземпляра-подлинника документов на бумажных носителях, достаточно одного.

Документы с отметкой об их переводе в форму электронного документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращаются заявителю после завершения предоставления услуги вместе с результатом услуги.

Срок возврата из МФЦ в орган регистрации неполученных заявителем документов

Неполученные заявителем документы на бумажных носителях (результаты услуги и поданные вместе с заявлением документы) через 45 дней со дня их передачи органом регистрации прав в МФЦ подлежат возврату в орган регистрации.

Возврат прилагаемых к заявлению документов, представленных в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, не осуществляется.

Регистрация построенного объекта

Тот факт, что истек договор аренды или безвозмездного пользования землей для строительства, не помешает зарегистрировать построенный объект, если на момент ввода в эксплуатацию данный договор был действующим.

Кадастровый учет изменений параметров многоквартирного дома

Если параметры дома поменялись из-за реконструкции или при перепланировке помещений, заявление могут подать:

- лицо, уполномоченное общим собранием собственников (соответствующие правки внесли в ЖК РФ);
- лицо, которое провело перепланировку помещений.

Содержание ДДУ и пакет документов для его регистрации

В договоре должен быть указан условный номер объекта долевого строительства согласно проектной декларации.

В число документов, которые должен представить застройщик для регистрации первого ДДУ, включено согласие залогодержателя. Оно нужно, если землю, на которой идет строительство, или права на нее застройщик передал в залог банку для обеспечения целевого кредита.

Для регистрации второго и последующих ДДУ застройщик обязан представить согласие залогодержателя на прекращение права залога, если оно было выдано на каждый объект долевого строительства.

Регистрация машино-мест

Лимит максимальной площади машино-места отменен (изменения вступают в силу с 28.10.2021).

Регистрация сделок с долями в праве общей собственности

Когда не нужны услуги нотариуса

Сделки при отчуждении доли в праве общей собственности на сельхозземли теперь не требуют нотариального удостоверения.

Не нужно удостоверять у нотариуса изъятие доли в праве общей собственности для публичных нужд.

Регистрация изменения долей

Чтобы зарегистрировать изменение долей, заявление подают:
- если есть решение суда - один из участников долевой собственности;
- если соглашение об изменении долей удостоверил нотариус - один из участников или нотариус;
- в остальных случаях - все участники, чьи доли меняются.

Изменение вида разрешенного использования

Изменить вид разрешенного использования объекта может не только собственник, но и иной правообладатель.

Закреплены основания для приостановления осуществления кадастрового учета:
- если указанный в заявлении вид разрешенного использования не предусмотрен перечнем установленных применительно к соответствующей территории видов разрешенного использования объектов недвижимости;
- не получено разрешение на условно разрешенный вид использования или согласие в письменной форме на использование земельного участка, здания, сооружения в соответствии с выбранным видом разрешенного использования;
- правообладатель не вправе использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении.

Арендатор не может самостоятельно изменить вид использования, если по договору объект предоставлен для определенной деятельности.

Регистрация сделки при отсутствии продавца

Ранее Росреестр мог отказать в регистрации сделки, если заявление подано покупателем, а продавец либо ликвидирован, либо исключен из ЕГРЮЛ как недействующее юрлицо. Покупателям приходилось обращаться в суды. Теперь порядок подачи документов установлен в законе.

К заявлению нужно приложить:

- выписку из ЕГРЮЛ, которая подтверждает ликвидацию продавца или его исключение из реестра;
- документы об исполнении сторонами обязательств по договору (документы об оплате, акт приема-передачи и т.п.).

Описанный порядок регистрации возможен, только если в ЕГРН была ранее включена запись о праве собственности продавца на объект.

Регистрация и постановка на кадастровый учет по решению суда

Ранее в законе не было положений о том, как органы регистрации прав должны исполнять судебные решения, которые предписывают провести кадастровый учет. Теперь этот пробел устранен.

Например, не нужно представлять вместе с судебным решением межевой, технический планы или акт обследования, если в судебном решении:
- есть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек;
- эти сведения соответствуют установленным методам их определения.

Кроме того, урегулирован порядок действий и определен круг заявителей в случае вынесения судебных решений:
- о сносе или реконструкции самовольной постройки;
- признании объекта недвижимости отсутствующим;
- признании объекта движимым имуществом;
- признании зарегистрированного права отсутствующим.

Регистрация, изменение наименования объекта и его исключение из реестра

Особенности:
- наименование здания или сооружения должно соответствовать наименованию в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (для объектов культурного наследия, объектов, являющихся составной частью автомобильной дороги – наименованию в соответствующем реестре);
- изменение наименования не должно быть связано с реконструкцией, перепланировкой, переустройством, изменением назначения объекта.

При внесении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта можно одновременно исключить его наименование из реестра.

Соответствующие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней.

Кадастровый учет при аренде части здания, сооружения или земельного участка

Предусмотрена возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без предоставления технического план в отношении части такого здания, сооружения.

Также закреплено, что. при аренде части здания, сооружения или земельного участка права на объект в целом не прекращаются и объект с кадастрового учета не снимается.

Кадастровый учет помещений и машино-мест в нежилом здании, сооружении

Если право собственности на все здание не зарегистрировано, но до 1 января 2017 года оно было поставлено на кадастровый учет, то заявление об учете всех помещений в нем могут подать:

- застройщик;
- лицо, которое уполномочили собственники помещений или машино-мест, участники долевого строительства (иные лица, у которых возникают права на помещения или машино-места в здании).

Кроме заявления нужен технический план здания, в котором есть необходимые сведения.

Снятие с учета части земельного участка под зданием, сооружением или объектом незавершенного строительства

Если часть земельного участка поставили на кадастровый учет до 1 января 2013 года в связи с наличием на ней здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, то по заявлению собственника участка эту часть можно снять с учета. Условие – в ЕГРН не должно быть указано, что на участке есть указанные объекты недвижимости.

Исключение из ЕГРН объектов, которые не являются недвижимостью

Владельцу такого объекта (если права на объект не зарегистрированы - собственнику земельного участка) достаточно подать заявление. Всю необходимую техническую информацию орган регистрации прав запросит самостоятельно

Актуализация статуса временных земельных участков

К способам изменить статус временного земельного участка добавили регистрацию безвозмездного пользования.

Временные части земельных участков, которые были поставлены на учет в связи с возникновением на них объектов недвижимости, могут снять с учета:

- по решению органов регистрации прав, если прошло 5 лет с момента постановки на кадастровый учет таких частей;
- в любое время по заявлению правообладателей земельных участков;
- в любое время по заявлению лиц, в пользу которых установлены ограничения прав или обременения на объекты недвижимости.

2. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Электронное взаимодействие МФЦ и Кадастровой палаты.

Запросы о сведениях в ЕГРН и прилагаемые к ним документы, а также результаты услуги с 28.10.2021 года должны передаваться между МФЦ и Кадастровой палатой исключительно в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного сотрудника МФЦ или Кадастровой палаты соответственно.

Сокращенные сроки передачи документов.

Срок передачи МФЦ на исполнение принятых запросов и документов – не более 1 рабочего дня с даты их приема.

Срок направления подготовленных документов, содержащих сведения ЕГРН, в МФЦ - не более 1 рабочего дня с даты их подписания.

Актуальность сведений

Сведения о кадастровой стоимости актуальны на дату, указанную в запросе, иные сведения - на дату подписания выписки сотрудником Росреестра.

Запрет на продажу выписок из ЕГРН.

Установлен запрет:

- на передачу сторонними организациями и гражданами за плату выписки из ЕГРН.
- на создание и использование неофициальных сайтов и мобильных приложений, с помощью которых можно получать выписки из ЕГРН с целью передачи третьим лицам.

Более подробную информацию о порядке предоставления государственных услуг Росреестра можно уточнить на сайте МФЦ в разделе «Услуги» или позвонив в Контакт-центр по телефону, размещенному на сайте МФЦ.