



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Обзор изменений, внесенных
Федеральным законом от
06.12.2021 № 408-ФЗ
«О внесении изменений в
отдельные законодательные
акты Российской Федерации»**





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

С 01.09.2022 вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в том числе в статью 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».





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

Основное нововведение – это изменение процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на построенные, реконструированные здания, сооружения, а также на расположенные в них помещения и машино-места. Внесенные изменения характеризуются минимизацией участия застройщика, реализуемой за счет взаимодействия Росреестра и уполномоченного органа (организации).





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





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

Согласно ч. 1 ст. 19 Закона о регистрации уполномоченный орган или организация в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию будут обязаны направить в орган регистрации прав посредством отправления в электронной форме:

- заявление о государственном кадастровом учете соответствующих здания, сооружения и государственной регистрации права собственности застройщика, иного лица (иных лиц) на такие здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места;
- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН.



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

К заявлениям, указанным в ч. 1 ст. 19 Закона о регистрации, должны быть приложены:

Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

Правоустанавливающий документ на земельный участок (если сведения о правах не внесены в ЕГРН)

Заявление, содержащее сведения, предусмотренные ч. 3.6 и 3.7 ст. 55 ГрК РФ



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

Сведения, предусмотренные ч. 3.6 и 3.7 ст. 55 ГрК РФ, которые указываются в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика на построенные, реконструированные здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись застройщиком без привлечения средств иных лиц

Согласие застройщика и иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица (указанных лиц) на построенные, реконструированные здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц

Сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав

Адрес (адреса) электронной почты для связи с застройщиком, иным лицом (иными лицами) в случае, если строительство или реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц



Алгоритм в случае приостановления (отказа) осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав





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

Положения об упрощенной процедуре государственной регистрации прав не применяются:

- при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом;
- в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в части 3.6 настоящей статьи, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.

В таких случаях соответствующие орган или организация в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию обязаны направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление только о государственном кадастровом учете указанных объектов недвижимости и прилагаемые к нему документы.



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

До внесения соответствующих изменений в приказ Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 при заполнении заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на соответствующее здание, сооружение необходимо руководствоваться порядком заполнения, описанным в письме Росреестра от 24.08.2022 № 14-7295-ТГ/22.





Отдельные вопросы правоприменения Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в форме электронного документа или электронного образа документа может быть подписано:

УКЭП или усиленной неквалифицированной электронной подписью застройщика (если заявление подано в Минстрой России)

УКЭП застройщика (если заявление подано им не в Минстрой России и для таких случаев порядок представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию не установлен соответствующими нормативными правовыми актами)

Соответствующим видом электронной подписи застройщика (если заявление подано им не в Минстрой России и для таких случаев установлен порядок представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию, в котором урегулирован вопрос о виде электронной подписи застройщика, которой должно быть подписано заявление)

УКЭП уполномоченного должностного лица органа, которое осуществило перевод бумажного документа в форму электронного образа документа путем сканирования



Отдельные вопросы правоприменения Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц, документ, в котором содержатся сведения о возникновении права собственности (общей долевой собственности) на здание, сооружение, помещение, машино-место в них у конкретного лица, должен прилагаться к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. Такой документ должен быть подписан УКЭП уполномоченного должностного лица органа, которое осуществило перевод бумажного документа в форму электронного образа документа путем сканирования.





Во избежание ситуаций, связанных с возвратом без рассмотрения заявлений и документов, представленных в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации, по основанию, предусмотренному пунктом 3 статьи 25 Закона о регистрации, информацию о дате и номере платежного документа, фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), данные документа, удостоверяющего личность - для плательщиков - физических лиц или полное наименование организации, ОГРН, КПП и ИНН - для плательщиков - юридических лиц) целесообразно указывать и в заявлениях о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в т. ч. в случае если порядок представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию установлен соответствующими нормативными правовыми актами, но не актуализирован и в нем отсутствует требование об указании в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию такой информации), либо прикладывать к такому заявлению копию платежного документа.



Отдельные вопросы правоприменения Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Как указано в ч. 3.8 ст. 55 ГрК РФ, в случае, предусмотренном п. 2 ч. 3.6 ст. 55 ГрК РФ (т. е. если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц), к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию наряду с документами, указанными в ч. 3 ст. 55 ГрК, прикладываются в том числе документы, подтверждающие исполнение застройщиком и иным лицом (иными лицами) обязательств по указанным договорам и содержащие согласие указанного лица (указанных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности указанного лица (указанных лиц) на предусмотренные частью 3.8 статьи 55 ГрК объекты.

Названные документы должны содержать информацию о лице (лицах), с привлечением средств которого (которых) осуществлялось создание объекта капитального строительства, а также его (их) подписи и при наличии - печати.



Отдельные вопросы правоприменения Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представляемое застройщиком в уполномоченный орган, должно содержать согласие лица, право которого возникает на построенное здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места (и застройщика, если его право также возникает). К заявлению должен быть приложен документ(ы), предусмотренный(е) ч. 3.8 ст. 55 ГрК РФ, подтверждающий(ие) возникновение прав на соответствующее здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо
за внимание!

