|  |
| --- |
| **Курский Росреестр: Об изменениях Закона о государственной регистрации недвижимости** |

30 апреля 2021 года вступил в силу Федеральный закон №120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон), которым внесены существенные изменения и дополнения в процедуру кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость.

Названный Закон принят в целях повышения качества и доступности государственной услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Изменения коснулись порядка представления документов, получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), регистрации договоров долевого участия, проведения учетно-регистрационных действий по решению суда, регистрации аренды части здания, сделок с долями в общей собственности и ряда других вопросов.

Все эти изменения позволят оптимизировать процесс проведения правовой экспертизы и  главное - сократить сроки рассмотрения документов.

По мнению заместителя руководителя Управления Росреестра по Курской области Анны Стрекаловой, поправки в Закон о государственной регистрации недвижимости направлены на повышение качества и доступности услуг ведомства, на дальнейшую их цифровизацию в интересах заявителей.

Среди новелл Закона о регистрации рассмотрим следующие.

Так, бумажные документы на государственную регистрацию прав необходимо подавать в одном экземпляре-подлиннике. Его вернут после завершения необходимых процедур с отметкой о сканировании.

Если оплатить госпошлину, но не приложить к заявлению документ об оплате, срок рассмотрения заявления начнет течь с того момента, когда сотрудники Росреестра увидят данные о платеже в информационной системе.

Не нужно подавать заявление заново, если суд признал незаконным отказ в регистрации или постановке на кадастровый учет.

Истечение срока договора аренды или безвозмездного пользования землей для строительства, не является препятствием для регистрации создаваемого объекта незавершенного строительства, если на момент представления документов на кадастровый учет или регистрацию права актуально разрешение на строительство.

В число документов, которые должен представить застройщик для регистрации первого договора долевого участия в строительстве (ДДУ), входит также согласие залогодержателя. Оно необходимо, если земельный участок, на котором идет строительство, или права на него застройщик передал в залог банку для обеспечения целевого кредита.

Закон устанавливает (с 28.10.2021) сокращенные сроки регистрации ДДУ со вторым и последующими дольщиками – 5 рабочих дней при поступлении документов в орган регистрации прав (например, по почте);

3 рабочих дня – при подаче документов в электронномвиде;

7 рабочих дней – при подаче документов через МФЦ.

Отменено требование о максимальной площади машино-места. При этом требование о минимальной площади остается.

Отдельные изменения касаются порядка регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности. Чтобы зарегистрировать изменение долей, заявление подается:

- если есть решение суда – одним из участников долевой собственности;

- если соглашение об изменении долей удостоверил нотариус – одним из участников или нотариусом;

- в остальных случаях – всеми участниками, чьи доли меняются, на основании документа, содержащего сведения о размере долей.

Ранее государственный регистратор прав мог отказать в регистрации сделки, если заявление подано покупателем, а продавец либо ликвидирован, либо исключен из ЕГРЮЛ как недействующее юридическое лицо. Покупателям приходилось обращаться в суды для проведения регистрации перехода права.

Теперь порядок подачи документов в указанном случае предусмотрен Законом о регистрации. К заявлению о регистрации права необходимо 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 ранее было зарегистрировано право собственности продавца на объект.

Внесены также изменения, касающиеся случаев осуществления государственного кадастрового учета на основании судебного решения.

Так, не нужно представлять вместе с судебным решением межевой, технический планы или акт обследования, если в судебном решенииесть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек, и эти сведения соответствует установленным в нормативном порядке методам их определения.

Если гражданином была заключена сделка с органами государственной власти и местного самоуправления в виде документа на бумажном носителе, такие органы государственной власти и местного самоуправления наделяются правом подготовить скан-образ подписанного собственноручно гражданином документа, удостоверить его равнозначность подлинному документу и обратиться с заявлением о регистрации прав в электронном виде. Необходимость заверения такого скан-образа электронной подписью гражданина отсутствует.

Предусмотрено расширение функционала личного кабинета правообладателя на сайте Росреестра, посредством которого без использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) можно подать документы для проведения ряда учетно-регистрационных действий (например, по уточнению границ земельных участков;по кадастровому учету и регистрации прав на жилые и садовые дома; по внесению в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также некоторых других действий, не связанных с отчуждением объектов недвижимости; при этом данные изменения вступят в силу с 01.01.2023).

Закон предусматривает запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников, поскольку рынок таких перепродаж нарушает права собственников недвижимости и иных пользователей услуг Росреестра. Принятые нормы позволят защитить правообладателей от получения недостоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, ограничениях (обременениях).

Закон вступил в силу с 30 апреля (за исключением отдельных положений, для которых предусмотрен отложенный срок вступления в силу).

С уважением,

Пресс-служба Управления Росреестра по Курской области

Тел.: +7 (4712) 52-92-75

моб.: 8 (919) 213-05-38

[Bashkeyeva@r46.rosreestr.ru](mailto:Bashkeyeva@r46.rosreestr.ru)

Мы в Instagram:  <https://www.instagram.com/rosreestr46/>