

## **Госдума может согласовать поправки в закон о регистрации недвижимости**

*Кадастровая палата напомнила об основных планируемых изменениях в закон о регистрации недвижимости*

**В конце мая Правительство России одобрило и внесло на рассмотрение в Госдуму пакет поправок в закон о регистрации недвижимости ([проект федерального закона № 962484-7](#)). Законопроект предлагает не один десяток различных новшеств: от обновлений в личном кабинете кадастрового инженера до сокращённых сроков регистрации договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). Сегодня законопроект находится на стадии предварительного рассмотрения в Государственной Думе, в случае его принятия оформление недвижимости станет максимально простым и удобным. Кадастровая палата подробнее рассказала о некоторых ожидаемых поправках.**

### **Подать заявление в «электроне» будет проще**

Законопроект предусматривает нормы, благодаря которым электронное оформление недвижимости станет намного проще. В первую очередь это касается сделок с органами публичной власти, например с местной администрацией. При таких сделках гражданину больше не потребуется электронная подпись, поскольку в случае принятия поправок органы публичной власти смогут удостоверить скан-образ подписанного гражданином документа и самостоятельно обращаться с заявлением в регистрационный орган.

Кроме того, поправки предусматривают возможность подавать через личный кабинет на сайте [Росреестра](#) некоторые заявления без использования электронной подписи. Так, не имея личной ЭП, граждане смогут уточнить границы земельных участков, поставить на кадастровый учёт жилой или садовый дом, внести сведения о ранее учтённых объектах недвижимости.

## **В ряде случаев подать заявление сможет и «не собственник»**

Следующая предусмотренная законопроектом норма расширяет перечень заявителей, которые могут обратиться за учётно-регистрационными процедурами с недвижимостью. В первую очередь это касается тех ситуаций, когда объект перестаёт существовать (например, при сносе или разрушении здания), и вместе с тем у объекта нет актуального собственника (ликвидировано юридическое лицо или умер единственный собственник). Тогда заявление на снятие объекта с учёта смогут подать третьи лица:

- собственники земельного участка, на котором были расположены эти объекты;
- органы госвласти или местного самоуправления субъекта России;
- наследник собственника объекта.

Кроме того, в случае принятия поправок кадастровый инженер сможет без нотариальной доверенности подать от лица своего заказчика документы на учётные действия с объектом. Таким образом, граждане избавятся от дополнительных расходов при оформлении недвижимости.

## **Машино-места больше не будут ограничены в максимальных размерах**

Законопроект затрагивает актуальные сегодня вопросы учёта машино-мест: предложено исключить требования к предельным размерам. Сейчас минимально допустимые размеры одного машино-места установлены в пределах 5,3 x 2,5 м, а максимально допустимые – 6,2 x 3,6 м. Согласно поправкам минимальные габариты сохранятся в прежнем виде, а максимальная площадь машино-места больше не будет ограничена. Застройщики смогут самостоятельно устанавливать её при планировке паркинга.

## **Регистрация договоров долевого участия станет быстрее**

В числе прочих новшеств законопроекта запланировано сокращение сроков регистрации договоров долевого участия (ДДУ). Сегодня регистрация таких договоров занимает до семи рабочих дней со дня поступления документов в орган регистрации прав, при этом срок одинаковый для всех участников долевого строительства. Предполагается, что после принятия законопроекта срок регистрации самого первого

ДДУ останется прежним, а срок регистрации последующих сократится до пяти рабочих дней в случае подачи бумажных документов и до трёх рабочих дней при электронной регистрации. В случае подачи заявления через офис МФЦ срок регистрации, как обычно, увеличивается на два рабочих дня. Такое предложение обусловлено сложившейся практикой: регистрация договора с первым дольщиком требует больше времени, поскольку на данном этапе происходит правовая экспертиза представленных документов, в том числе тех, что касаются застройщика и строительства многоквартирного дома. Если регистратору на этапе экспертизы станет известно о финансовой несостоятельности застройщика, подделке представленных им документов и других причинах, препятствующих проведению регистрации договора, заявитель получит официальный отказ в регистрации договора с обоснованием и таким образом будет защищён уже на предварительном этапе заключения сделки. Поэтому договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации. Подтверждением того, что государственная регистрация проведена, служит штамп регистрационной надписи на обратной стороне договора с указанием даты и номера регистрации.

### **Регистрация договора аренды части объекта станет возможна без техплана**

Государственной регистрации подлежит также договор аренды части объекта недвижимого имущества, например здания, сооружения, помещения, машино-места, который заключён сторонами более чем на один год. Сегодня процедура регистрации такого договора невозможна без приложенного к заявлению технического плана части объекта, отсутствие которого является основанием для приостановления и отказа. Законопроект предлагает осуществлять регистрацию договора аренды части объекта как обременение прав арендодателя, поэтому подать заявление будет возможно без технического плана.

### **Кадастровый инженер сможет отслеживать свои реестровые ошибки**

Особое место уделено поправкам, направленным на упрощение работы кадастровых инженеров, в том числе через электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». В будущем профессионалы смогут получать через свой кабинет намного больше необходимой для работы информации и уведомлений.

Согласно внесённым предложениям они смогут отслеживать все учётно-регистрационные действия, происходящие с земельным участком, в отношении которого ранее они оформляли акт согласования местоположения границ. Кадастровых инженеров будут также уведомлять о принятом решении о приостановлении учёта того объекта недвижимости, в отношении которого они подготовили документы. Сообщать инженерам планируют и о выявленных реестровых ошибках.

### **Мошенники больше не смогут продать неактуальные выписки из ЕГРН**

Некоторые из предложенных поправок призваны гармонизировать и упорядочить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Например, собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме, который по какой-либо причине не был поставлен на кадастровый учёт, но был введён в эксплуатацию ещё до 13 июля 2015 года, смогут самостоятельно поставить на кадастровый учёт свои помещения. Кроме того, при регистрации права собственности на здание с кадастрового учёта будут сняты ранее поставленные помещения, расположенные в этом здании и зарегистрированные за этим же собственником. Аналогичная ситуация будет происходить в том случае, если будет регистрироваться право собственности на квартиру, разделённую ранее на отдельные помещения. Такие помещения будут автоматически сняты с кадастрового учёта, а в ЕГРН будут внесены сведения о квартире. Если собственник такой квартиры захочет в будущем продать в ней комнату, сделав её таким образом коммунальной, то ему придётся сначала поставить каждое помещение на кадастровый учёт, предоставляя при этом технический план. Это поможет ликвидировать правовой пробел в отношении объектов недвижимости, которые прекратили своё существование, но сведения о которых продолжают содержаться в ЕГРН.

Кроме того, рассматриваемый Госдумой законопроект предлагает ввести запрет на создание посреднических сайтов, которые перепродают сведения из ЕГРН и достоверность которых невозможно проверить. Нередко документы, полученные из недостоверных и неактуальных источников, вводят граждан в заблуждение при сделках с недвижимостью.

[Ранее](#) заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко отметила, что положения нового законопроекта основаны на мнении потребителей государственных услуг – бизнеса, отраслевых специалистов, участников рынка, простых граждан – и сформированы исключительно по результатам анализа правоприменительной практики.

Какие из предлагаемых поправок будут окончательно приняты и внесены в закон о регистрации недвижимости, станет известно после прохождения законопроектом всех стадий рассмотрения. Сейчас законопроекту предстоит пройти ещё три чтения в Госдуме и рассмотрение в Совете Федерации, только после этого он может быть подписан Президентом России.