

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ИНФОРМАЦИЯ

**ЗАКОН О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ:
КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВСТУПИЛИ В СИЛУ В КОНЦЕ ОКТЯБРЯ 2021 Г.**

В апреле 2021 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав".

О том, какие положения документа вступили в силу в конце октября, - в материале Росреестра.

Согласовать границы участка с соседями можно в электронном виде

Согласование границ земельного участка с соседями требуется в ходе проведения кадастровых работ в связи с уточнением границ земельных участков. Согласованию подлежат общие с соседним участком границы, местоположение которых отражено в межевом плане.

Теперь, согласно закону, при согласовании местоположения границ участков в индивидуальном порядке можно осуществлять такое согласование в электронном виде. При этом обязательным условием является наличие у всех участников согласования (у вас и у соседей) усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

Подготовить акт согласования местоположения границ в электронном виде можно в виде одного электронного документа, подписанного УКЭП всех заинтересованных лиц, или в виде нескольких электронных документов, которые участники согласования подписывают по отдельности.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если акт согласования заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц (их представителей). Если у кого-то из участников согласования возникли возражения, то он может их оформить в виде электронного документа, заверить УКЭП и приложить к акту согласования местоположения границ.

Акт согласования местоположения границ земельного участка как в бумажном, так и в электронном виде является составной частью межевого плана. Заявление о кадастровом учете и межевой план можно направить в Росреестр в том числе в электронном виде. Государственный регистратор проведет правовую экспертизу, и если все будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН.

Выездной прием документов

Услуга по выездному приему документов на учетно-регистрационные действия была доступна для граждан и ранее, однако закон не регламентировал порядок ее предоставления льготным категориям граждан. Кроме того, на необходимость усовершенствовать данный механизм повлияла пандемия коронавируса, поскольку в этот период существенно увеличилось

число запросов в Росреестр на выездной прием документов.

Вступившими в силу изменениями в закон регламентировано, что выездной прием осуществляется ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра".

Теперь выездной прием и курьерская доставка документов после государственного кадастрового учета и регистрации прав осуществляются бесплатно для льготных категорий граждан: ветеранов Великой Отечественной войны, инвалидов Великой Отечественной войны, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, инвалидов I и II групп. Заказать выездной прием документов можно на сайте ФКП.

Выездная форма предоставления услуг является одной из наиболее востребованных и позволяет эффективно использовать личное и рабочее время граждан, а также представителей бизнес-сообщества.

Росреестр уведомит собственника о погашении регистрационной записи об ипотеке

Напоминаем, что запись об ипотеке вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вместе с записью о регистрации права собственности. Она подлежит снятию в установленном порядке, после чего жилье становится свободным от обременения (залога).

Если закладная выдана не была, то запись об ипотеке может быть погашена на основании заявления банка (залогодержателя), либо совместного заявления собственника (залогодателя) и банка. Также основанием для погашения записи об ипотеке может быть решение суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Если закладная выдана, то заявление о погашении записи об ипотеке может подать собственник на основании закладной (с отметкой о погашении кредитных средств), или банк. Кроме того, это может быть совместное заявление банка и собственника. Документы и заявление на погашение записи об ипотеке представляются в МФЦ. Запись об ипотеке погашается Росреестром в течение трех дней с момента поступления документов.

В соответствии с вступившими в силу изменениями, Росреестр теперь уполномочен уведомить залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке. Ранее такая услуга не предоставлялась. Информирование будет осуществляться с помощью электронной почты заявителя, личного кабинета на Портале госуслуг. Банки будут получать соответствующие сообщения в рамках взаимодействия с Росреестром посредством веб-сервисов.

Чтобы проверить сведения о снятии записи об ипотеке, заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ "ФКП Росреестра", на портале Госуслуг, а также в офисах МФЦ.

Для застройщиков сокращены сроки регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве

Эта норма будет особенно актуальна для застройщиков многоквартирных домов, которые смогут гораздо быстрее оформить документы с покупателями квартир.

При покупке жилья в строящемся доме покупатель и застройщик заключают договор долевого участия в строительстве (ДДУ). Последующими ДДУ считаются те, которые застройщик

при возведении конкретного объекта недвижимости заключил после договора с первым участником долевого строительства.

Согласно закону, сроки государственной регистрации последующих ДДУ сокращаются. Если документы поданы в бумажном виде, срок регистрации составит до 5 дней, если в электронном виде - до 3 дней, если через МФЦ - до 7 дней.

В предыдущей редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ сроки осуществления государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве установлены не были. Общие сроки регистрации прав составляли 9 рабочих дней при подаче документов через МФЦ и 7 рабочих дней в случае представления документов в орган регистрации прав.

Требования к техническому плану

Законом установлена специальная норма, которая применяется, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства осуществляется для внесения в ЕГРН сведений о местоположении этих объектов на земельном участке.

В этом случае для подготовки технического плана не потребуются проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или разрешение на строительство. Также в состав технического плана не нужно будет включать копии данных документов и планы всех этажей здания, сооружения либо планы здания, сооружения.

Данные нормы позволят сократить сроки и стоимость кадастровых работ и будут востребованы как правообладателями таких объектов недвижимости, так и кадастровыми инженерами. Кроме того, указанные нормы будут способствовать наполнению Единого государственного реестра недвижимости сведениями о пространственном положении объектов капитального строительства, увеличению количества объектов недвижимости, расположение которых на местности может быть отображено на публичной кадастровой карте.
