

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость)

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2021, № 50, ст. 5415; 2022, № 12, ст. 1785) следующие изменения:

1) статью 18 дополнить частями 1⁶ и 1⁷ следующего содержания:

«1⁶. Юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, за исключением случаев, когда стороной подлежащей государственной регистрации сделки или сделки,

на основании которой подлежат государственной регистрации право, ограничение права, обременение объекта недвижимости, является физическое лицо. Исключение, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на договоры участия в долевом строительстве, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1⁷. Заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи.»;

2) в статье 19:

а) часть 1⁴ изложить в следующей редакции:

«1⁴. В случае если органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными уполномоченными лицами, указанными в настоящей статье, направлены в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, после осуществления таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указанные органы или иные уполномоченные лица обязаны направить по адресу

электронной почты (при наличии этого адреса в распоряжении указанных органов, иных уполномоченных лиц) указанным в частях 1, 1², 1⁵, 1⁶ настоящей статьи застройщикам и иным лицам, в частях 1¹, 1³ настоящей статьи собственникам жилого помещения, в части 2 настоящей статьи лицам, чьи права, ограничения прав или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, выданную выписку из Единого государственного реестра недвижимости. При наличии в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права сведений об адресе электронной почты указанных лиц выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права указанных лиц, также направляется органом регистрации прав таким лицам по адресу электронной почты.»;

б) часть 2 дополнить словами «, с учетом особенностей, предусмотренных частью 2¹ настоящей статьи»;

в) часть 2¹ дополнить предложением следующего содержания: «Указанная в части 2 настоящей статьи сделка, совершенная органом государственной власти или органом местного самоуправления, может

быть подписана со стороны физического или юридического лица усиленной неквалифицированной электронной подписью.»;

3) статью 25 дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен для индивидуального жилищного строительства, и документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на расположенный на таком земельном участке индивидуальный жилой дом представлены в орган регистрации прав по истечении срока подготовки таких документов, предусмотренного договором аренды указанного земельного участка, определенного в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо срока, определенного иным федеральным законом, за исключением случаев представления таких документов в соответствии с решением суда.

7) такие заявление и документы представлены повторно и при этом по ранее представленному заявлению принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.»;

4) часть 1 статьи 26 дополнить пунктам 21¹ и 21² следующего содержания:

«21¹) местоположение границ земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений земельного участка, не установлено в соответствии с настоящим Федеральным законом;

21²) местоположение границ земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении которых представлено заявление, не установлено в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

5) в части 10 статьи 29:

дополнить новым предложением вторым следующего содержания:
«Если в соответствии с законодательством о судопроизводстве судебный акт подлежит размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», факт принятия такого судебного акта, вступления его в законную силу и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

второе предложение считать третьим предложением;

6) часть 10 статьи 40 дополнить предложением следующего

содержания: «Представление для осуществления в соответствии с настоящей частью государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется в случае если право на такой земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.»;

7) часть 1 статьи 58 дополнить предложением следующего содержания: «В случае если в соответствии с законодательством о судопроизводстве решение суда, являющееся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющих осуществить такие государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, подписание такого решения суда усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица не требуется. Если в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в качестве основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указано решение суда, которое в соответствии с законодательством о судопроизводстве размещено в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме доступа и объеме, позволяющих осуществить такие государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, представление такого решения суда вместе с указанным заявлением не требуется.»;

8) в статье 69:

а) в части 5¹ слова «После 1 марта 2026 года внесение» заменить словом «Внесение», дополнить предложениями следующего содержания: «Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, осуществляется на основании документа, устанавливающего право на такой объект недвижимости, а также технического плана. Указание кадастрового номера объекта недвижимости в техническом плане не требуется.».

б) часть 8 дополнить пунктам 7 и 8 следующего содержания:

«7) вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении земельного участка, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, не представлен межевой план;

8) вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69¹ настоящего Федерального закона, не представлен технический план;»;

9) статью 70 дополнить частью 36 следующего содержания:

«36. Юридическими лицами, для которых в соответствии с настоящим Федеральным законом установлена обязанность по подаче

заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемых к нему документов исключительно в виде электронных документов, могут быть поданы указанное заявление и документы в виде документов на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности подачи указанных заявления и (или) документов в виде электронных документов. Информация о наличии указанной временной технической невозможности незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте с указанием времени возобновления возможности подачи заявления и (или) документов в виде электронных документов.».

Статья 2

Внести в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3616; 2014, № 52, ст. 7558; 2016, № 1, ст. 72; № 27, ст. 4294; 2019, № 31, ст. 4426; 2021, № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064, 2022, № 18, ст. 3010) следующие изменения:

1) пункт 4 части 2¹ изложить в следующей редакции:

«4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 1, 1², 1⁵, 1⁶, 1⁷ статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и заказчиком кадастровых работ является собственник такого объекта недвижимости, собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

В случаях, предусмотренных настоящей частью, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием

подготовленных по результатам таких работ документов.»;

2) дополнить частью 2³ следующего содержания:

«2³. В случаях, установленных частью 2¹ настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществить перевод договора подряда на выполнение кадастровых работ, подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверить своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Указанный электронный образ договора подряда на выполнение кадастровых работ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.»

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404;

2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 18) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 4 дополнить предложениями следующего содержания: «В случае если договор заключается в форме документа на бумажном носителе при наличии согласия участника долевого строительства застройщик осуществляет перевод такого документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет усиленной квалифицированной электронной подписью лица, который от имени застройщика осуществляет подписание такого документа на бумажном носителе. Изготовленный застройщиком электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы.»;

2) в статье 16:

а) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 настоящего Федерального закона, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта

или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронном виде в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В таком случае:

1) застройщик осуществляет перевод передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства;

2) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28

Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения
проведения государственной регистрации права собственности
участника долевого строительства на объект долевого строительства
выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

3) застройщик осуществляет указанные действия без оформления
доверенности.»;

б) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Застройщик в срок не позднее десяти рабочих дней с даты
осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного
дома и (или) иного объекта недвижимости обязан направить в орган
регистрации прав заявления о государственной регистрации права
собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома
и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами
 долевого строительства помещения и машино-места, создание которых
осуществлялось без привлечения средств участников долевого
строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные
договоры участия в долевом строительстве) и иных третьих лиц.
Указанные заявления представляются только в форме электронных
документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18

Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости».»;

3) часть 2 статьи 21² дополнить предложением следующего содержания: «После передачи Фондом субъекта Российской Федерации объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет Фонд субъекта Российской Федерации в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронном виде в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет действия, установленные частью 6 статьи 16 настоящего Федерального закона.».

Статья 4

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4235; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 32, ст. 5133,

5135; 2021, № 24, ст. 4188) следующие изменения:

1) статью 39⁸ дополнить пунктами 9¹ - 9⁴ следующего содержания:

«9¹. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, должен в качестве существенного условия содержать условие о завершении арендатором такого земельного участка строительства на нем жилого дома, подготовке и направлению в орган регистрации прав документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный жилой дом в срок не более чем десять лет со дня заключения такого договора, а также об одностороннем отказе арендодателя от такого договора в случае неисполнения арендатором данной обязанности. Арендатор не позднее чем в течение десяти рабочих дней со дня осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав обязан уведомить об этом арендодателя в порядке, предусмотренном договором аренды земельного участка. Арендодатель при неисполнении указанного в настоящем пункте существенного условия обязан направить арендатору уведомление об отказе от указанного договора. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть

установлен иной срок выполнения указанного условия договора аренды арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории указанных субъектов Российской Федерации.

9². В случае передачи арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору аренды данного земельного участка иному лицу такое лицо обязано выполнить существенное условие, предусмотренное пунктом 9¹ настоящей статьи, в срок, оставшийся для его выполнения на момент указанной передачи. Заключение соглашения о внесении изменений в данный договор аренды, предусматривающего увеличение указанного срока, не допускается.

В случае вступления в соответствии с гражданским законодательством в договор аренды наследника арендатора земельного участка срок выполнения существенного условия, предусмотренного пунктом 9¹ настоящей статьи, устанавливается равным десяти годам, за исключением случая если на момент вступления в договор такого наследника оставшийся срок действия такого договора составляет менее десяти лет. В указанном случае заключение соглашения о внесении изменений в договор аренды не требуется, срок выполнения существенного условия, предусмотренного пунктом 9¹ настоящей статьи, приравнивается к оставшемуся сроку действия договора аренды.

9³. В случае если на момент направления арендодателем арендатору уведомления об одностороннем отказе от договора аренды на земельном участке расположен жилой дом, строительство которого не завершено, и (или) иные объекты незавершенного строительства, такие объекты подлежат продаже на торгах в соответствии со статьей 239¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, а также применяются условия, при которых договор аренды данного земельного участка может быть заключен с собственником объекта незавершенного строительства, предусмотренные пунктом 5 статьи 39⁶ настоящего Кодекса.

9⁴. В случае если судом установлено, что по независящим от арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, причинам им не могло быть выполнено условие, указанное в пункте 9¹ настоящей статьи, срок выполнения такого условия может быть изменен в соответствии с решением суда.»;

2) статью 39¹⁶ дополнить подпунктом 27 следующего содержания:

«27) с заявлением о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39²⁰ настоящего Кодекса обратился правообладатель здания, сооружения или помещений в них и при этом в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о расположении на таком земельном участке данных здания, сооружения »;

3) статью 39²⁰ дополнить пунктом 1² следующего содержания:

«1². Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в соответствии с настоящей статьей в собственность собственникам строений и сооружений, являющихся в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности строениями и сооружениями вспомогательного использования, в случае если на таких земельных участках расположены только указанные строения и сооружения.»;

4) в подпункте 2 пункта 1 статьи 40 после слова «возводить» дополнить словами «и эксплуатировать»;

5) в статье 42:

а) в наименовании статьи после слов «по использованию земельных участков» дополнить словами «и эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства»;

в абзаце первом слова «Собственники земельных участков» заменить словами «1. Собственники земельных участков»;

абзац второй после слов «земельные участки» дополнить словами «и эксплуатировать расположенные на них объекты капитального строительства», после слов «с их целевым назначением» дополнить словами «и разрешенным использованием»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«приступать к использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием не позднее одного года со дня приобретения прав на них, а в случае, если требуется время на освоение земельных участков – не позднее чем в течение двух лет со дня приобретения прав на них, за исключением земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, освоение которых допускается в течение трех лет со дня приобретения прав на них;»;

в абзаце седьмом после слов «земельных участков» дополнить словами «и эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства»;

дополнить новым абзацем восьмым следующего содержания:

«по окончании строительства на земельных участках зданий, сооружений или их реконструкции осуществлять предусмотренные законом действия, необходимые для их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них (на помещения, машино-места в таких зданиях, сооружениях);»;

б) абзац восьмой считать абзацем девятым;

в) дополнить пунктами 2 - 6 следующего содержания:

«2. В случае если земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения приобретен на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) в отношении такого земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, собственник такого земельного участка обязан приступить к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием в течение одного года со дня приобретения прав на него, в том числе включающего время, необходимое для освоения такого земельного участка.

3. Признаки неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием устанавливаются Правительством Российской Федерации. Признаки неиспользования земельных участков, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливаются в соответствии с данным федеральным законом.

4. Освоение земельного участка представляет собой одно или несколько осуществляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации мероприятий, выполнение которых необходимо для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. К числу таких мероприятий относятся:

1) подготовка проектной документации объекта капитального строительства (в случае, если в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка предусматривается его использование для размещения объектов капитального строительства), в том числе проведение экспертиз такой документации, предусмотренных законом, за исключением случаев если для строительства указанного объекта капитального строительства подготовка такой документации и проведение данных экспертиз не требуется;

2) освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности и сорных растений, необходимое для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, которое осуществляется с соблюдением требований, предусмотренных законодательством об охране окружающей среды;

3) снос объектов, принадлежащих правообладателю земельного участка, необходимый для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4) освобождение земельного участка от отходов, находящихся на таком участке или образовавшихся в результате сноса зданий, строений, сооружений, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области обращения с отходами;

5) установка ограждения земельного участка, за исключением случаев, если установка ограждения не допускается в соответствии с федеральным законом;

6) размещение некапитальных строений и сооружений, необходимых для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке (временные сети инженерно-технического обеспечения, временные сооружения для водоотведения, временные дороги и подъездные пути, бытовки, навесы, подкрановые пути и фундаменты (иные подвижные основания) стационарных кранов);

7) рекультивация земельного участка (в случае, если ее проведение обусловлено законодательством Российской Федерации для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием или это необходимо

правообладателю земельного участка для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием);

8) мелиорация земель (в случае, если требуется ее проведение для использования земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием).

5. Мероприятия по освоению земельного участка могут быть предусмотрены техническими проектами и иной проектной документацией на осуществление пользования недрами.

6. В случае если в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель срок проведения такой рекультивации превышает предусмотренный настоящей статьей срок на освоение земельного участка, срок на освоение земельного участка считается равным сроку проведения такой рекультивации.»;

6) статью 46 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8. Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, прекращается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка по основанию, предусмотренному пунктом 9¹ статьи 39⁸ настоящего Кодекса.»;

6) в статье 71:

а) пункт 5 дополнить предложением следующего содержания:
«Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований может быть выдано в том числе в случае выявления нарушений обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).»;

б) в пункте 10 слова «Федеральным законом от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» заменить словами «Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»;

7) в статье 72:

а) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания:
«В случае если в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля перераспределены и осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.»;

б) в пункте 4:

слова «в ходе проведения проверки» заменить словами «в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия»;

слова «в акте проверки» заменить словами «в акте контрольного (надзорного) мероприятия»;

слова «органов местного самоуправления» заменить словами «органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль»;

слова «направляют копию указанного акта» заменить словами «копию указанного акта, составленного в результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом, направляют»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«Положением о муниципальном земельном контроле может быть предусмотрена выдача предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).»;

в) в пункте 5:

слова «от органа местного самоуправления копии акта проверки» заменить словами «от органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, копии акта контрольного (надзорного)

мероприятия»;

слова «орган местного самоуправления» заменить словами «орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль»;

г) в пункте 7:

слово «проверки» заменить словами «контрольного (надзорного) мероприятия».

Статья 5

Абзац первый пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 4, ст. 251; 2006, № 17, ст. 1782) дополнить предложениями следующего содержания: «Лица, не исполнившие указанную обязанность и использующие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без оформления прав на землю, несут предусмотренную законом ответственность за использование земельных участков без предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на такие земельные участки. Указанные лица также обязаны возместить соответственно Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию полученное ими неосновательное обогащение в связи с использованием земельных участков, находящихся

в государственной или муниципальной собственности, без оформления прав на землю в размере арендной платы за соответствующий период использования земельного участка, за исключением случаев, если в соответствии с законом такой земельный участок не может быть предоставлен данному лицу в аренду, при котором неосновательное обогащение рассчитывается в размере земельного налога за соответствующий период использования земельного участка. Для целей расчета указанного неосновательного обогащения в случае если земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, не образован в соответствии с земельным законодательством, применяется площадь земельного участка, соответствующая площади застройки данного здания, сооружения. Судом может быть отказано в таком возмещении в случае если будет установлено, что неисполнение указанной обязанности связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или иных лиц.».

Статья 6

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2018, № 32, ст. 5135; 2019, № 31, ст. 4442; 2021, № 1, ст. 44) следующие изменения:

1) в статье 51:

а) в пункте 7 части 21¹⁵ слова «государственного земельного надзора» заменить словами «федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее – государственный земельный надзор)»;

б) дополнить часть 21¹⁶ пунктом 4 следующего содержания:

«4) территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора, и орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль по месту нахождения объекта строительства, о прекращении действия разрешения на строительство (за исключением случаев если полномочия по выдаче разрешения на строительство и по осуществлению муниципального земельного контроля осуществляются одним органом местного самоуправления).»;

2) статью 52 дополнить частями 12 - 15 следующего содержания:

«12. Застройщик обязан:

1) не позднее чем в течение шести месяцев со дня окончания строительства обеспечить подготовку и направить в уполномоченный орган или организацию, указанные в части 5 статьи 55 настоящего Кодекса, документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещения, машино-места в здании, сооружении), в случае если такое строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство;

2) не позднее чем в течение трех месяцев со дня окончания строительства обеспечить подготовку и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение или помещения, машино-места в здании, сооружении в случае если для строительства указанного здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство.

13. При невыполнении застройщиком обязанности, предусмотренной частью 12 настоящей статьи либо частью 16 статьи 55 настоящего Кодекса, органы государственной власти, органы местного самоуправления, уполномоченные в соответствии со статьями 51 и 51¹ настоящего Кодекса на выдачу разрешения на строительство здания, сооружения или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке,

вправе обратиться в суд с требованием к застройщику об исполнении такой обязанности. При этом в качестве доказательств окончания строительства здания, сооружения могут использоваться в том числе материалы по результатам мероприятий по государственному контролю (надзору), муниципальному контролю, сведения о подключении (технологическом присоединении) здания, сооружения к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения об оплате застройщиком коммунальных услуг при использовании здания, сооружения, результаты выполнения мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» ранее учтенными объектами недвижимости, сведения единой электронной картографической основы, а также сведения, содержащиеся в федеральной государственной информационной системе, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, предусмотренной Федеральным законом «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Не позднее чем за шесть месяцев до обращения в суд с требованием, предусмотренным настоящей частью, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан направить застройщику

информацию о возможности и порядке выполнения данного требования в соответствии с федеральным законом. Способы направления указанной информации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Положения частей 12 и 13 настоящей статьи не распространяются на объекты, являющиеся самовольными постройками.

15. В случае если для целей выполнения обязанностей, предусмотренных частью 12 настоящей статьи, застройщику в соответствии с настоящим Кодексом или федеральными законами требуется получение заключений, разрешений, решений, согласований органов государственного контроля (надзора) и (или) иных уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления, сроки, указанные в части 12 настоящей статьи, увеличиваются на срок, необходимый для получения указанных заключений, разрешений, решений, согласований.»;

3) в статье 55:

а) дополнить частью 3¹⁰ следующего содержания:

«3¹⁰. Положения частей 3⁶ - 3⁸ настоящей статьи в части согласия застройщика и (или) иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации их права собственности на реконструированные здание, сооружение и (или) на расположенные

в таких здании, сооружении помещения, машино-места и в части осуществления такой регистрации применяются только в случае если в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые здания, сооружения либо если ранее была осуществлена государственная регистрация прав на расположенные в здании, сооружении помещения и (или) машино-места и в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые или прекратили существование учтенные ранее помещения и (или) машино-места в нем. В случаях, не указанных в настоящей части, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик здания, сооружения в результате его реконструкции и помещений, машино-мест в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».»;

б) в части 6:

в пункте 3 после слов «изменения площади объекта капитального строительства» дополнить словами «протяженности линейного объекта»;

в пункте 4 после слов «изменения площади объекта капитального строительства» дополнить словами «протяженности линейного объекта»;

в) в части 16 слово «подает» заменить словами «обязан подать», слово «направляет» заменить словами «обязан направить».

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2024 года.

2. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, по договору аренды, заключенному до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и действующему на момент вступления в силу настоящего Федерального закона (в том числе по договору аренды, возобновленному на неопределенный срок), обязан в период действия данного договора, но не более чем в течение десяти лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона (за исключением случаев если на день вступления в силу настоящего Федерального закона оставшийся срок действия договора аренды составляет менее десяти лет):

1) завершить строительство на таком земельном участке индивидуального жилого дома;

2) обеспечить подготовку и направление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета

и государственной регистрации прав на такой жилой дом в федеральный орган исполнительной власти, указанный в статье 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в случае если арендатором земельного участка принято решение о приобретении прав на такой жилой дом в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 указанного Федерального закона), либо в орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вместе с уведомлением об окончании строительства жилого дома (в случае если арендатором земельного участка осуществлялось строительство указанного дома в соответствии со статьей 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации и не принималось решение, указанное в настоящем пункте).

3. Предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации сроки освоения земельных участков, которые на день вступления в силу настоящего Федерального закона принадлежат гражданам или юридическим лицам, исчисляются со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Часть 13 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяется также к отношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего

Федерального закона.

5. Крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами вправе до 1 января 2026 года направлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в форме документа на бумажном носителе.

Президент
Российской Федерации