



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 03 » апреля 20 23 г.

№ 555-П13-ММ

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

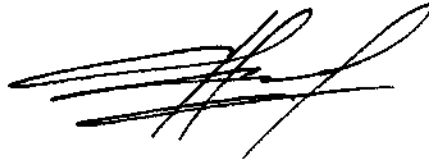
- Приложение:
1. Текст проекта федерального закона на 8 л.
  2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих принятию, изменению, приостановлению или признанию утратившими силу в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,



приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Мишустин



Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

*№ 328226-8*

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 31, ст. 4766, 4796, 4829; 2018, №1, ст. 90; № 10, ст. 1437; № 15, ст. 2031; № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404; 2019, № 31, ст.4426; 2020, № 29, ст. 4512; № 50, ст. 8049; 2021, № 1, ст. 33; № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064, № 27, ст. 5054, 5103, 5127; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 18, 45, 47; № 10, ст.1396; № 12, ст. 1785; № 18, ст. 3010; № 29, ст. 5251, 5279; № 52, ст. 9376; 2023, № 1, ст.63) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 15:

а) пункт 7 изложить в следующей редакции:



"7) федерального органа исполнительной власти, определенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации права Российской Федерации на объект незавершенного строительства, включенный в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства;"

б) дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

"8) уполномоченных органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации права субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объект незавершенного строительства, включенный в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства;

9) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.";

2) в статье 40:

а) в части 1 слова "случая, предусмотренного частью 10" заменить словами "случаев, предусмотренных частями 10 и 22";

б) дополнить частями 22 и 23 следующего содержания:

"22. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства, сведения



о котором отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости и который включен в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, осуществляются без подготовки технического плана на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимости, составленной в форме электронного документа и заверенной усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица федерального органа исполнительной власти, определенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (в отношении объекта капитального строительства, включенного в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства), или должностного лица уполномоченных органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления (в отношении объекта капитального строительства, включенного в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства). В таком случае в декларации об объекте недвижимости указываются предусмотренные статьей 55<sup>34</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации и (или) принятыми в соответствии с ней нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации либо нормативным правовым актом



субъекта Российской Федерации основания включения данного объекта незавершенного строительства в такие реестры. На указанный в настоящей части объект незавершенного строительства осуществляется государственная регистрация права собственности Российской Федерации, если объект незавершенного строительства включен в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации либо муниципальной собственности, если объект незавершенного строительства включен в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен указанный в настоящей части объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на земельный участок не требуются.

23. Государственная регистрация перехода права на объект незавершенного строительства, возникшего на основании сделок, ограничения права на объект незавершенного строительства или обременения объекта незавершенного строительства, а также сделок с объектом незавершенного строительства, указанным в части 22 настоящей статьи, допускается только после уточнения сведений



Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости по результатам выполнения кадастровых работ. Документами, содержащими описание такого объекта недвижимости, на основании которых сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане, являются проектная документация, разрешение на строительство и (или) исполнительная документация, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при их наличии) либо декларация об объекте недвижимости (в случаях, предусмотренных частью 11 статьи 24 настоящего Федерального закона, а также в случае отсутствия или утраты проектной документации, разрешения на строительство, исполнительной документации в отношении такого объекта недвижимости). В случае, указанном в настоящей части, при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана положения части 9<sup>1</sup> статьи 24 настоящего Федерального закона не применяются, декларация об объекте недвижимости прилагается к техническому плану.";

3) часть 3 статьи 66 изложить в следующей редакции:

"3. Орган регистрации прав не несет ответственность:

1) за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными свидетельства



о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нотариально удостоверенного факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2018 года № 171-ФЗ "Об особенностях реорганизации федерального государственного унитарного предприятия "Почта России", основах деятельности акционерного общества "Почта России" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки, либо на основании созданных и переданных в орган регистрации прав многофункциональным центром электронных образов документов в случае нарушения таким многофункциональным центром требований, установленных частями 13 и 15 статьи 18 настоящего Федерального закона;

2) за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них),





их капитальном ремонте, государственный кадастровый учет которых и (или) государственная регистрация прав на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, либо документов, подготовленных в связи с капитальным ремонтом сооружения;

3) за убытки, причиненные в результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта незавершенного строительства, сведения о котором включены в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства (в порядке, предусмотренном частью 22 статьи 40 настоящего Федерального закона), в связи с предоставлением указанными в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 15 настоящего Федерального закона федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом



местного самоуправления недостоверных сведений о таком объекте незавершенного строительства.";

4) часть 5 статьи 70 дополнить предложением следующего содержания: "Для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, в том числе земельный участок, заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права и прилагаемая к нему указанная в настоящей части декларация об объекте недвижимости в соответствии с частью 1<sup>4</sup> статьи 18 настоящего Федерального закона представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов."

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Проектом федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (далее - законопроект) предлагается дополнить статью 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон) положением об упрощенном порядке осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства, включенных в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, а также статью 66 Федерального закона положением о том, что орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные в результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта незавершенного строительства, сведения о котором включены в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства, на основании электронного документа заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица федерального органа исполнительной власти (в отношении объекта незавершенного строительства, включенного в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства) или органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления (в отношении объекта незавершенного строительства, включенного в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства).

По объектам незавершенного строительства, включенных в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства, по которым приняты президиумом (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации управленческие решения (*завершение его строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию; приватизация (отчуждение) объекта незавершенного строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке*), необходимо осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права таких объектов.

В настоящее время учетно-регистрационные действия в отношении объектов незавершенного строительства осуществляются в соответствии со статьями 14, 40 Федерального закона, которые устанавливают основания для таких действий наличие либо разрешения на строительство объекта незавершенного строительства, технического плана такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект, либо технического плана, подготовленного в отношении такого объекта, и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения такого объекта незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

При этом сроки осуществления мероприятий, направленных на реализацию государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по объектам незавершенного строительства, включенных в федеральный и региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства в настоящее время составляет не менее 6 месяцев, что в свою очередь увеличивает срок реализации управленческих решений, принятых в соответствии с частью 5 статьи 55<sup>35</sup> Градостроительного Кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства от 26 июля 2022 г. № 1333 "О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены, в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства" (далее - постановление № 1333).

Учитывая вышеизложенное, упрощенный порядок учетно-регистрационных действий в отношении объектов незавершенного строительства, включенных в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, устанавливаемый законопроектом, позволит в полном объеме выполнять Минстроем России работы по сокращению количества объектов незавершенного строительства.

При этом, законопроектом не предусматривается особенностей предоставления, образования и осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, сведения о котором включены в федеральный реестр незавершенных

объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в связи с тем, что согласно постановлению № 1333 последствиями включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в том числе является снос объекта незавершенного строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также приватизация (отчуждение) объекта незавершенного строительства либо передача его от одного публично-правового образования другому.

В этой связи в случае принятия управленческого решения о целесообразности сноса незавершенного объекта капитального строительства выполнение мероприятий, направленных на обеспечение образования земельного участка (разработка и утверждение документа, предусмотренного пунктом статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, выполнение кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права), представляется нецелесообразным. В случае принятия управленческого решения о приватизации незавершенного объекта капитального строительства и отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположен объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении земельного участка, на котором расположен указанный объект незавершенного строительства, будут осуществляться по результатам приватизации (отчуждения) объекта незавершенного строительства и предоставления соответствующего земельного участка собственнику объекта недвижимости в установленном земельным законодательством порядке в соответствии с частью 7 статьи 28 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Реализация законопроекта не повлечет за собой необходимости выделения дополнительных ассигнований из соответствующих бюджетов, а также сокращения доходной части соответствующих бюджетов.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации. Принятие законопроекта не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

В разрабатываемом законопроекте отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической

деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы (далее - обязательные требования), о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Реализация Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**федеральных законов, подлежащих принятию, изменению, приостановлению или признанию утратившими силу в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу федеральных законов.



## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" потребует внесения изменений в следующие нормативно правовые акты:

постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. № 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации".

Срок подготовки – в течение трех месяцев после принятия законопроекта во втором чтении.

Ответственный исполнитель – Минстрой России.

Соисполнители – Минфин России, Росреест.

приказ Росреестра от 4 марта 2022 г. № П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Срок подготовки – в течение трех месяцев после принятия законопроекта во втором чтении.

Ответственный исполнитель - Росреестр.

