

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

**ПИСЬМО
от 13 мая 2021 г. N 14-3555-ГЕ/21**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, учитывая, что на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 30.04.2021 опубликован Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон), который вступил в силу 30.04.2021 (за исключением отдельных положений), обращает внимание на следующее.

1. С 30.04.2021 вступили в силу изменения, внесенные в том числе:

1) в Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), в частности:

Закон N 218-ФЗ дополнен статьей 3.1, которой определены отдельные полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного федеральному органу исполнительной власти, указанному в части 1 статьи 3 Закона N 218-ФЗ;

в статье 15 расширен круг лиц, которые могут обращаться с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

статья 19 дополнена частью 2.1, предусматривающей, что орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае представления заявления о государственной регистрации прав в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, указанной в части 2 данной статьи, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа;

статья 27 дополнена частью 2, согласно которой если отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав признан судом незаконным (не соответствующим основаниям, указанным в Законе N 218-ФЗ) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, указанные действия осуществляются без подачи заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело;

часть 18 статьи 29 дополнена указанием на то, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), удостоверяющая проведенные государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию возникновения или перехода прав на недвижимое имущество, может быть выдана многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) в форме документа на бумажном носителе, составленного МФЦ и подтверждающего содержание электронного документа, направленного в МФЦ по результатам предоставления государственной услуги органом

регистрации прав;

статья 32 дополнена частью 13.1, согласно которой арбитражный суд при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или о признании гражданина банкротом направляет в орган регистрации прав в срок не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения заверенную копию соответствующего решения в целях погашения в ЕГРН записи об аресте имущества должника или гражданина;

часть 2 статьи 34 дополнена положениями, расширившими перечень оснований для направления органом регистрации прав уведомления о невозможности внесения сведений в ЕГРН, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

внесены изменения в статьи 40 - 41, уточняющие особенности учетно-регистрационных действий в отношении отдельных видов недвижимого имущества (на гидротехнические сооружения, строительство этапами), в том числе статья 40 дополнена частью 2.1, предусматривающей, что истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, разрешение на строительство которого на момент представления документов для учетно-регистрационных действий является действующим, статья 41 дополнена частями 18 - 19, определяющими особенности снятия с учета земельных участков при перераспределении земель и (или) земельных участков;

внесены изменения в статью 42, предусматривающую случаи, в которых обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество не требуется, в частности, если предметом сделки является доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, то такие сделки не требуют нотариального удостоверения, кроме того, предусмотрено исключение необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

часть 2 статьи 44 дополнена положением, согласно которому в случае, если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на государственную регистрацию прав представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, орган регистрации прав обеспечивает государственный кадастровый учет части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана; кроме того, предусматривается возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места без осуществления государственного кадастрового учета такой части и представления межевого/технического плана;

статья 48 дополнена нормами, устанавливающими пределы правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома или иного объекта недвижимости - проверка законности выдачи уполномоченным органом разрешения на строительство, а также проверка соответствия сведений, содержащихся в проектной декларации или плане создаваемого многоквартирного дома, сведениям, указанным в проектной документации, органом регистрации прав не осуществляется;

в части 9 статьи 51 уточнено, что правила, предусмотренные частью 1 данной статьи, помимо объектов культурного наследия применяются также к иным объектам недвижимого имущества, безвозмездное пользование (ссуда) которым подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законом;

внесены изменения в часть 1 статьи 58, уточняющие особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда. Также статья 58 дополнена нормами, согласно которым, в частности, если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура объекта капитального строительства на земельном участке, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется; объект подлежит снятию с государственного кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прекращения прав на него (если права были зарегистрированы) в случае, если вступившим в законную силу решением суда установлено, что такой объект, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не является недвижимостью, при этом подготовка каких-либо иных документов для осуществления органом регистрации прав указанных действий не требуется;

статья 60 дополнена частью 12, уточняющей порядок осуществления регистрационных действий при изъятии для государственных или муниципальных нужд одного или нескольких земельных участков, образованных на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в результате преобразования исходного земельного участка, по заявлению уполномоченного органа/организации;

внесены изменения в установленный статьей 62 порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в частности:

- установлено, что сведения в виде копии содержащегося в межевом плане акта согласования местоположения границ земельных участков предоставляются по запросу правообладателей земельных участков, чьи личные подписи в нем содержатся, их представителей, а также лиц, к которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства;

- кардинально изменен порядок предоставления аналитической информации;

в статье 63 расширен перечень органов, уполномоченных получать сведения, содержащиеся в ЕГРН, бесплатно, в том числе к таковым отнесены Центральная избирательная комиссия Российской Федерации, избирательные комиссии субъектов Российской Федерации, избирательные комиссии муниципальных образований, окружные избирательные комиссии, территориальные (районные, городские и другие) комиссии, участковые комиссии;

в статье 70 уточнены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях, в частности, устанавливаются особенности (включая условия возможности их применения) государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме при отсутствии в ЕГРН сведений о таком многоквартирном доме. Статья 70 также дополнена иными положениями, в том числе устанавливающими, что:

- при внесении в ЕГРН сведений о здании с видом разрешенного использования "общежитие" в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания - "нежилое" (часть 17);

- при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования здания, сооружения или помещения либо при внесении в ЕГРН таких сведений, сведения о наименовании такого объекта недвижимости могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника (часть 19);

- записи об объектах и правах на них, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но которые не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат государственному учету в соответствии с правилами, установленными Законом N 218-ФЗ, исключаются из ЕГРН по заявлению собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта, или по заявлению собственника земельного участка, на котором расположен такой объект, если в ЕГРН права на указанный объект не зарегистрированы (часть 20);

2) в Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ), в частности:

из статьи 29.1 исключена обязанность кадастровых инженеров передавать на хранение в органы регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков;

статья 36 дополнена частью 2.1, согласно которой договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона N 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона N 221-ФЗ, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ, в указанных в данной части случаях.

2. Учитывая проводимую работу по сокращению количества помещаемых на хранение в реестровые дела бумажных документов, также полагаем необходимым обратить внимание на следующие изменения, внесенные Законом в Закон N 218-ФЗ:

1) в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе, в том числе в случае подачи заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе в МФЦ, посредством почтового отправления:

такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронных образов документов (за исключением случаев, установленных федеральным законом);

созданные электронные образы документов заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документы, представленные заявителем в форме документов на бумажном носителе;

указанные документы в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронных образов документов передаются заявителю после завершения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами (вместе с иными подлежащими выдаче документами направляются почтовым отправлением или передаются органом регистрации прав в

МФЦ для возврата заявителю);

если указанные документы не были получены заявителем в течение пяти дней со дня их передачи органом регистрации прав в МФЦ, указанные документы на бумажном носителе подлежат возврату в орган регистрации прав (часть 13 статьи 18 в редакции, вступившей в силу с 30.04.2021);

2) согласно редакции, вступающей в силу с 28.10.2021:

реестровые дела будут вестись только в электронной форме (статья 11);

на бумажном носителе будут вестись только хранящиеся в реестровых делах (открытых до 01.01.2017 кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов) заявления и иные документы в форме документов на бумажном носителе до перевода указанных документов в соответствии с Законом N 218-ФЗ в форму электронных документов (электронных образов документов). Такие реестровые дела не будут являться составной частью ЕГРН с момента перевода в соответствии с Законом N 218-ФЗ хранящихся в них документов в форму электронных документов (электронных образов документов), их дальнейшее ведение будет осуществляться уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 28 статьи 70).

Настоящее письмо также размещено на внутреннем интернет-портале Росреестра в разделе "Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета".

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА
