

№ 493559-Р Проект

Вносится сенаторами
Российской Федерации
А.В. Двойных,
И.Б. Тресковым,
И.Д. Зубаревым,
Н.В. Федоровым,
Г.Е. Емельяновым;
депутатами
Государственной Думы
А.Б. Коганом
С.А. Пахомовым,
Г.О. Паниным
Н.Ю. Чаплиным

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Дополнить статью 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) частями 39 и 40 следующего содержания:

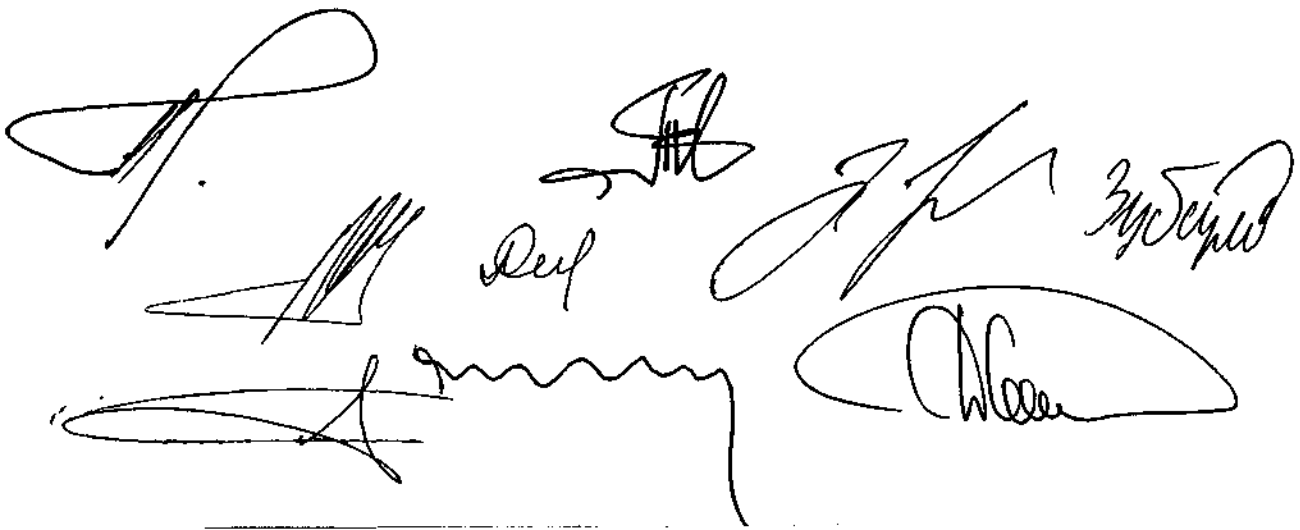
«39. На основании соглашения, заключенного между органом регистрации прав и органом государственной власти субъекта Российской Федерации, или органом местного самоуправления, или Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченными на принятие решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, допускается до принятия

указанными в настоящей части органами государственной власти или организациями решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию осуществление органом регистрации прав проверки подготовленных кадастровыми инженерами и представленных застройщиками технических планов вводимых в эксплуатацию объектов капитального строительства на предмет их соответствия форме и требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 настоящего Федерального закона, а также наличия или отсутствия предусмотренных частью 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые могут быть выявлены до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Перечень видов объектов недвижимости, в отношении которых может осуществляться такая проверка, порядок направления представленных застройщиками технических планов вводимых в эксплуатацию объектов капитального строительства, срок проведения органом регистрации прав проверки таких технических планов, форма представления результатов проверки определяются указанным соглашением. Проведение органом регистрации прав указанной проверки технических планов допускается осуществлять с использованием сведений Единого государственного реестра недвижимости, в том числе путем автоматизированной проверки. Результаты проверки органом регистрации прав технических планов используются указанными в настоящей части органами власти или организациями при принятии ими решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а также органом регистрации прав при проведении правовой экспертизы документов, представленных с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона.

39. Орган государственной власти, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, до направления в орган регистрации прав заявления

о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости в случаях, предусмотренных федеральным законом, вправе осуществить автоматизированную проверку технических планов, подготовленных кадастровым инженером, посредством личного кабинета. Перечень критериев, по которым осуществляется такая автоматизированная проверка, устанавливается в соответствии с частью 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.».

Президент
Российской Федерации



Handwritten signatures and initials, including the word "Дел" (Cases) and the name "Зубов" (Zubov).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – законопроект) разработан во исполнение абзаца 9 пункта 3 постановления Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации от 08.11.2023 № 643-СФ, в соответствии с которым Правительству Российской Федерации рекомендовано обеспечить подготовку и внесение в Государственную думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона, предусматривающего дальнейшее совершенствование порядка своевременного государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество при вводе в эксплуатацию многоквартирных домов.

В связи с допускаемыми кадастровыми инженерами ошибок и нарушений требования законодательства при подготовке технических планов, не позволяющих осуществить государственный кадастровый учет объектов капитального строительства непосредственно после ввода объекта в эксплуатацию, увеличивается срок процедуры ввода в гражданский оборот созданного объекта недвижимости, с учетом срока доработки технического плана, внесения изменения в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и повторного представления доработанного пакета документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

При этом осуществление проверки технического плана на стадии принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию, учитывая невозможность предоставления органам государственной власти субъекта Российской Федерации, или органом местного самоуправления, или Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченными на принятие решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (далее – уполномоченные органы), доступа к федеральной государственной информационной

системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) представляется затруднительным для уполномоченных органов.

В целях оптимизации процедуры ввода в гражданский оборот созданного объекта недвижимости в некоторых субъектах Российской Федерации, имеющих наибольшее число вводимых в эксплуатацию объектов недвижимости (в 2023 году введено в эксплуатацию жилого фонда на территории города Москвы – более 7,3 миллионов кв. м., на территории Московской области – более 4.8 миллионов кв. м.) сложилась практика взаимодействия уполномоченных органов с территориальными органами Росреестра, представляющая собой проверку технического плана до принятия решения уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления о вводе объекта в эксплуатацию.

Указанная практика привела к резкому снижению числа приняты решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав после ввода объекта в эксплуатацию.

В целях проработки вопроса необходимости распространении указанной практики на территорию всех субъектов Российской Федерации Росреестром были запрошены позиции субъектов Российской Федерации.

В Росреестр были представлены позиции 71 субъекта Российской Федерации: – 33 субъекта Российской Федерации не поддерживают предложения губернатора Московской области Воробьева А.Ю. в связи с тем, что предлагаемые к объединению процедуры относятся к различным сферам нормативно-правового регулирования, а также к компетенции не только органов исполнительной власти, но и органов местного самоуправления; – 29 субъектов Российской Федерации поддерживают предложения губернатора Московской области Воробьева А.Ю.; – 3 субъекта Российской Федерации воздержались от представления позиции; – 6 субъектов Российской Федерации указывают, что вопрос по объединению административных процедур требует дополнительной проработки.

Также, Росреестром была запрошена позиция территориальных органов Росреестра об имеющейся практике проверок технических планов перед вводом объекта в эксплуатацию, и установлено следующее.

Основными недостатками реализации предлагаемого решения являются:

- 1) возможное изменение содержания технического плана после проведения его проверки;
- 2) изменение обстоятельств, требующих корректировки подготовленного пакета документов, в том числе технического плана;
- 3) проведение проверок (до ввода в эксплуатацию и в рамках правовой экспертизы) разными должностными лицами в органе регистрации прав, при этом ответственность за принятие итогового решения (по полному пакету документов) несет государственный регистратор прав единолично;
- 4) проведение «двойной» работы и, как следствие, увеличение нагрузки на государственных регистраторов прав/иных должностных лиц территориальных органов Росреестра.

На основании вышеизложенного следует, что установление процедуры проверки технического плана до принятия уполномоченным органом решения о вводе объекта в эксплуатацию на территории всей Российской Федерации нецелесообразно, в том числе относительно невысоких показателях объема ввода объектов в эксплуатацию в части субъектов Российской Федерации.

В связи с этим законопроектом предусмотрена возможность установления процедуры проверки технического плана территориальными органами Росреестра до принятия уполномоченными органами решения о вводе объекта в эксплуатацию на основании соглашения уполномоченного органа и территориального органа Росреестра (далее – соглашение), заключаемого из целесообразности введения такой процедуры и определяющего объем и сроки такой процедуры.

Кроме этого, в соответствии с законопроектом орган государственной власти, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, до направления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или)

государственной регистрации прав на объекты недвижимости вправе осуществить автоматизированную проверку посредством использования личного кабинета.

Учитывая гибкий и мягкий подход нормативного правового регулирования, предлагаемого законопроектом, его реализация приведет к возможности оптимизации процедуры ввода в гражданский оборот объектов недвижимости в регионах Российской Федерации с высокими показателями объектов ввода объектов недвижимости, при этом не приведет к увеличению количества административных процедур в регионах, где соответствующее регулирование не требуется.

Принятие законопроекта будет способствовать достижению целей и задач, предусмотренных Государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года №1710.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют обязательные 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.

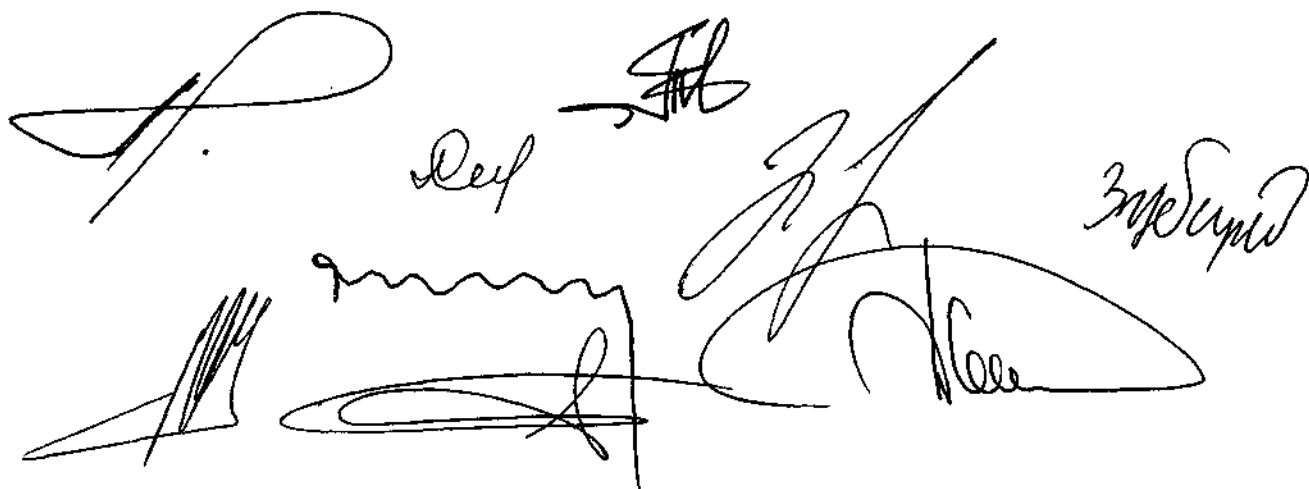
В законопроекте отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Реализация предлагаемых в законопроекте решений не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Реализация законопроекта не повлечет за собой необходимость выделения дополнительных ассигнований из соответствующих бюджетов, а также сокращения доходной части соответствующих бюджетов. В целях реализации законопроекта не предусмотрено увеличение штатной численности федеральных органов исполнительной власти, реализация предусмотренных законопроектом мероприятий будет осуществляться в рамках доведенного финансирования и штатной численности.

Принятие законопроекта не противоречит Основным направлениям деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденным Правительством Российской Федерации 29 сентября 2018 года.

Проекты федеральных законов, аналогичные по своему содержанию законопроекту, на рассмотрении в палатах Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют.



Handwritten signatures and initials, including the word "Дел" (Del) and "Зарядил" (Zarjadil).