

Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

№ 633966-8

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

#### Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2008, № 29, ст. 3418; 2011, № 1, ст. 54; 2013, № 23, ст. 2881; 2014, № 30, ст. 4235; 2015, № 1, ст. 52; 2016, № 27, ст. 4287; 2018, № 32, ст. 5133, 5135; 2021, № 24, ст. 4188; 2022, № 29, ст. 5215; № 50, ст. 8801, 8803; 2023, № 18, ст. 3227; № 25, ст. 4417) следующие изменения:

- 1) абзац второй статьи 42 после слов "целевым назначением" дополнить словами "и разрешенным использованием";
- 2) в подпункте 1 пункта 2 статьи 45:
  - а) абзац второй после слов "целевому назначению" дополнить словами "и не в соответствии с его разрешенным использованием";
  - б) абзац пятый дополнить словами "и в соответствии с разрешенным использованием";

1918598-Уч-2023 (16.1)



3) пункт 5 статьи 71 дополнить предложением следующего содержания: "Такое предписание может быть выдано в том числе в случае выявления нарушений обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).";

4) в статье 72:

а) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: "В случае, если в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "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 уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.";

б) пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. В случае выявления в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте контрольного



(надзорного) мероприятия указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль, копию указанного акта, составленного в результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом, направляют в орган государственного земельного надзора. Положением о муниципальном земельном контроле может быть предусмотрена выдача предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований, в том числе выявленных 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 2**

Статью 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской



Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2006, № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4009; № 48, ст. 5812; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6418; 2011, № 1, ст. 47; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477, 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097; № 27, ст. 4294, 4306; 2017, № 25, ст. 3593; № 27, ст. 3940; № 31, ст. 4766; 2018, № 1, ст. 90; 2022, № 1, ст. 47; № 29, ст. 5279; 2023, № 31, ст. 5764, 5796; № 32, ст. 6170; 2024, № 8, ст. 1044) дополнить пунктом 7<sup>1</sup> следующего содержания:

"7<sup>1</sup>. В случае, если гражданину или юридическому лицу - собственнику здания, сооружения (помещений или машино-мест в здании, сооружении) не предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены такие здание, сооружение, указанное лицо обязано приобрести такой земельный участок в собственность или в аренду в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением случая, если право на такой земельный участок возникает в силу закона."



### Статья 3

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4572, 4591; № 49, ст. 7015; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614; 2013, № 9, ст. 873; № 25, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86; № 29, ст. 4342; 2016, № 1, ст. 79; № 27, ст. 4303, 4306; 2017, № 27, ст. 3932; № 31, ст. 4766; 2018, № 32, ст. 5105, 5123, 5133, 5134, 5135; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4512; № 31, ст. 5013, 5023; 2021, № 1, ст. 33, 44; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5103, 5126, 5129; № 29, ст. 4512; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 45; № 29, ст. 5317; № 45, ст. 7672; № 52, ст. 9371; 2023, № 1, ст. 59; № 25, ст. 4429; 2024, № 1, ст. 8) следующие изменения:

1) в статье 51:

а) в пункте 7 части 21<sup>15</sup> слова "государственного земельного надзора" заменить словами "федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее - государственный земельный надзор)";

б) часть 21<sup>16</sup> дополнить 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 капитального строительства, в случае прекращения 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 частью 12 следующего содержания:

"12. После завершения строительства здания, сооружения лицо, создавшее такие здание, сооружение, обязано совершить предусмотренные законом действия, необходимые для их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них (на помещения, машино-места в таких зданиях, сооружениях), за исключением случаев, если в соответствии с законом в отношении таких зданий, сооружений не осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. В случае невыполнения такой обязанности указанное лицо несет предусмотренную законом ответственность.";

3) в статье 55:

а) дополнить частью 3<sup>11</sup> следующего содержания:

"3<sup>11</sup>. Положения частей 3<sup>6</sup> - 3<sup>8</sup> 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 или прекратили существование учтенные ранее помещения и (или) машино-места в них. В случаях, не указанных в настоящей части, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 40 указанного Федерального закона, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик здания, сооружения в результате их реконструкции, а также в связи с изменением характеристик помещений, машино-мест.";

б) в части 6:

пункт 3 после слов "изменения площади объекта капитального строительства" дополнить словами ", протяженности линейного объекта";

пункт 4 после слов "изменения площади объекта капитального строительства" дополнить словами ", протяженности линейного объекта";

4) в статье 55<sup>24</sup>:



а) часть 1 дополнить предложением следующего содержания:  
"Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.";

б) часть 3 дополнить словами "и государственной регистрации прав на них".

#### **Статья 4**

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; 2016, № 27, ст. 4237; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 18) следующие изменения:

1) 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 тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего 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 электронной форме 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 застройщик:

1) осуществляет перевод передаточного акта, одностороннего 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, одностороннего 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. В случае, если передаточный акт, односторонний акт или



иной документ о передаче объекта долевого строительства составлен в электронной форме и подписан его сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, его перевод в форму электронного образа документа застройщиком не осуществляется;

2) в заявлении о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства указывает сведения об участнике долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договором об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства) и (или) передаточным актом (односторонним актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства) с указанием страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии таких сведений у застройщика);

3) 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;

4) осуществляет указанные действия без оформления доверенности.";

б) дополнить частью 7 следующего содержания:

"7. Застройщик в срок не позднее шести месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляет 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 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".";

2) часть 2 статьи 21<sup>2</sup> дополнить предложениями 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 направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме 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 5**

Внести в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 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 2<sup>1</sup> 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, 1<sup>2</sup>, 1<sup>5</sup>, 1<sup>6</sup>, 1<sup>7</sup> 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 или лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, либо 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.";

2) дополнить частью 2<sup>1-1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1-1</sup>. В случаях, предусмотренных частью 2<sup>1</sup>, 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.";

3) дополнить частью 2<sup>3</sup> следующего содержания:

"2<sup>3</sup>. В случаях, установленных частью 2<sup>1</sup> настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществить перевод подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе договора подряда на выполнение кадастровых работ, а также документов, свидетельствующих о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверить своей усиленной квалифицированной электронной подписью."

## **Статья 6**

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. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4796, 4829; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 25, ст. 3170; № 31, ст. 4426, 4445; № 52, ст. 7798; 2020, № 29, ст. 4512; № 52,



ст. 8049, 8591; 2021, № 1, ст. 33, 47, 57; № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5101, 5103, 5054, 5127; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 5, 15, 18, 45, 47, 57; № 10, ст. 1396; № 12, ст. 1785; № 18, ст. 3010; № 27, ст. 4586, 4620; № 29, ст. 5251, 5279; № 50, ст. 8801; № 52, ст. 9376; 2023, № 1, ст. 63; № 12, ст. 1889; № 16, ст. 2764; № 25, ст. 4417, 4437; № 31, ст. 5764, 5794; № 32, ст. 6129, 6162, 6170; № 45, ст. 7980; № 52, ст. 9521; 2024, № 8, ст. 1044, 1047) следующие изменения:

1) статью 18 дополнить частями 1<sup>6</sup> и 1<sup>7</sup> следующего содержания:

"1<sup>6</sup>. 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".

1<sup>7</sup>. В случаях, установленных федеральным законом, заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов и (или) электронных образов документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи.";

2) в статье 19:

а) часть 1<sup>4</sup> изложить в следующей редакции:

"1<sup>4</sup>. 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 прав, 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, 1<sup>2</sup>, 1<sup>5</sup>, 1<sup>6</sup> настоящей статьи застройщикам и иным лицам, в частях 1<sup>1</sup>, 1<sup>3</sup> 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, выписку, выданную из Единого государственного реестра недвижимости. При наличии в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав сведений об адресе электронной почты указанных лиц выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав указанных лиц, также направляется органом регистрации прав таким лицам по адресу электронной почты.";

б) часть 2 дополнить словами ", с учетом особенностей, предусмотренных частью 2<sup>1</sup> настоящей статьи";

в) часть 2<sup>1</sup> дополнить предложением следующего содержания: "Указанная в части 2 настоящей статьи сделка, совершенная органом государственной власти или органом местного самоуправления с физическим или юридическим лицом, может быть подписана усиленной



неквалифицированной электронной подписью физического или юридического лица.";

3) статью 25 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8) 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 пунктами 21<sup>1</sup> и 21<sup>2</sup> следующего содержания:

"21<sup>1</sup>) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;

21<sup>2</sup>) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание и (или) сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или объект незавершенного строительства является



линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении которых представлено заявление, кроме случаев, если заявление, об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;"

5) 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.";

б) в статье 69:

а) в части 5<sup>1</sup> слова "После 1 марта 2026 года внесение" заменить словом "Внесение", дополнить предложениями следующего содержания: "Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных 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 69<sup>1</sup> 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 пунктами 8 и 9 следующего содержания:

"8) 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 69<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, не представлен межевой план;

9) 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 69<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, не представлен технический план.";

в) дополнить частью 8<sup>1</sup> следующего содержания:

"8<sup>1</sup>. Правила части 5<sup>1</sup>, пунктов 8 и 9 части 8 настоящей статьи не применяются в случае, если заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости с прилагаемыми документами представлено заинтересованным лицом, в том числе правообладателем объекта недвижимости, кадастровым инженером или уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа или поселения (либо представителями указанных лиц), по месту нахождения объекта недвижимости, расположенного в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, и это заявление подано в связи



с необходимостью последующего выполнения в отношении такого объекта недвижимости данных работ.";

7) статью 70 дополнить частью 38 следующего содержания:

"38. Юридические лица, для которых в соответствии с настоящим Федеральным законом установлена обязанность подавать заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемых к нему документов исключительно в форме электронных документов, вправе подать указанное заявление и документы в форме документов на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности подачи указанных заявления и (или) документов в форме 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 форме электронных документов."

## **Статья 7**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2025 года.



2. Крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья 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



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" разработан в соответствии с:

1) подпунктами "а" и "б" пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации "Национальная система пространственных данных" от 11 августа 2022 г № Пр-1424 о внесении в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на сокращение:

количества земельных участков, границы которых не определены в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, а также количества фактически используемых физическими и юридическими лицами зданий, сооружений, помещений и машино-мест, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

случаев использования без законных оснований земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

2) частью 2 подпункта "н" пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Президиума Государственного Совета Российской Федерации 21 июня 2022 г. от 24 августа 2022 г. № Пр-1483ГС о наделении субъектов Российской Федерации правом устанавливать возможность предоставления земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства с обязательством построить индивидуальный жилой дом и зарегистрировать права на него в установленные сроки;

3) пунктом 1 плана мероприятий ("дорожной карты") по совершенствованию законодательства Российской Федерации, направленного на повышение эффективности использования земель в Российской Федерации, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 23 августа 2023 г. № 2270-р (далее - "Дорожная карта"), в соответствии с которым предусмотрено создание новых механизмов для наполнения Единого государственного реестра недвижимости сведениями о местоположении границ земельных участков и сведениями о зарегистрированных правах на здания,





сооружения, помещения или машино-места в них (исключив возможность применения новых требований по установлению границ земельных участков в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и входящих в состав земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения, за исключением государственной регистрации перехода прав на такие земельные участки);

4) поручением Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш.Хуснуллина от 19 октября 2021 г. № МХ-П49-14755 о проработке вопросов обеспечения регистрации прав на помещения в многоквартирных домах с целью увеличения налогооблагаемой базы, а также подачи юридическими лицами с 1 января 2024 г. заявлений на учетно-регистрационные действия только в электронном виде;

5) пунктом 1 перечня поручений Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш.Хуснуллина от 1 апреля 2021 г. № МХ-П49-4118 о подготовке предложений по внесению в законодательные акты Российской Федерации изменений, предусматривающих повышение эффективности государственного земельного надзора.

По результатам проведенного анализа выявлено, что на территории каждого субъекта Российской Федерации находится от 1 до 5 тыс. индивидуальных жилых домов, завершенных строительством, которые фактически используются гражданами, однако при этом такие жилые дома не стоят на государственном кадастровом учете и права на них в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" не зарегистрированы. Такая ситуация, с одной стороны, создает угрозу защиты прав граждан, которые за свой счет осуществляли строительство таких домов, поскольку в отсутствие государственной регистрации прав такие граждане не являются собственниками данной недвижимости, а с другой стороны, не позволяет органам местного самоуправления обладать достоверной градостроительной информацией о жилищном строительстве на территории муниципального образования, не позволяет надлежащим образом вести статистический учет жилищного фонда, создает выпадающие доходы местных бюджетов в связи с тем, что жилые дома до момента регистрации прав на них не являются объектами налогообложения.

Одновременно законопроектом предусматривается введение обязанности 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). При этом лица, не исполнившие такую обязанность, будут нести административную ответственность за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на построенные здания, сооружения (помещения или машино-места в них).

Также законопроектом предлагается внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) изменения, которые закрепят обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать (эксплуатировать) объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, в соответствии с установленным для таких земельных участков целевым назначением и видом разрешенного использования.

Отсутствие предлагаемых норм в настоящее время приводит к использованию зданий и помещений в них для иных целей, что не соответствует правовому режиму земельного участка и, по сути, является нарушением земельного законодательства Российской Федерации с учетом принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства. Так, например, по результатам проводимых контрольных (надзорных) мероприятий в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) и муниципального контроля выявляются случаи, когда на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, располагаются магазины, туристические и другие объекты. В частности, в 2020 -2023 годах Росреестром было выявлено 4238 таких нарушений.

Росреестр и его территориальные органы осуществляют федеральный государственный земельный контроль (надзор) за соблюдением требований законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков.

Законопроектом предлагается установить обязанность уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" информировать федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление федерального государственного земельного контроля (надзора), и органы муниципального земельного контроля о прекращении



действия разрешения на строительство путем внесения соответствующего положения в статью 51 Градостроительного кодекса.

Учитывая, что полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля в субъектах Российской Федерации могут быть перераспределены и реализовываться органами государственной власти субъектов Российской Федерации, законопроектом предусмотрена особенность регулирования организации и проведения муниципального земельного контроля в части определения полномочий по утверждению положений об осуществлении указанного вида контроля.

Также в целях приведения законодательных актов в соответствие с положениями Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" законопроектом предлагается уточнение положений Земельного кодекса и Градостроительного кодекса.

В рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) и муниципального земельного контроля используются средства фото-, видеофиксации и инструментальных измерений, позволяющие при проведении контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами устанавливать и фиксировать наличие нарушений земельного законодательства. Вместе с тем для выдачи предписания об устранении выявленных нарушений требуется проведение контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом.

В целях оптимизации организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий федерального государственного земельного контроля (надзора) и муниципального земельного контроля законопроектом предусматривается возможность выдачи предписания об устранении выявленного нарушения по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований.

Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 290-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и статью 1 Федерального закона "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях внесены изменения, ограничивающие возможность возбуждения дела об административном правонарушении за нарушения обязательных требований, являющихся предметом контроля (надзора), по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом. Законопроектом предлагается установить требование о направлении



органами муниципального земельного контроля в органы федерального государственного земельного контроля (надзора) для возбуждения дела об административном правонарушении актов, составленных в результате проведения контрольных (надзорных) мероприятий во взаимодействии с контролируруемыми лицами.

В соответствии со статьями 261, 141<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации основной характеристикой земельного участка как недвижимой вещи является местоположение его границ. Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка фактически не позволяет государству обеспечить надлежащий учет земельных ресурсов, прежде всего в части площади земель, принадлежащих частным лицам и находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях решения указанной проблемы законопроектом предусматривается приостановление государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений земельного участка. При этом в целях безусловного выполнения положений "Дорожной карты" данные правила будут распространяться именно на случаи заключения сделок в отношении земельных участков, что исключает применение предлагаемых нововведений в отношении существующих земельных участков, в том числе находящихся в федеральной собственности, в случае если распоряжение ими со стороны уполномоченных органов осуществляться не будет.

Реализованный в статьях 374, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) принцип налогообложения недвижимости, включая помещения в многоквартирных домах, основан на признании налогоплательщиками лиц, имеющих право собственности или иные вещные права на объекты налогообложения. В свою очередь, используемые для целей налогообложения сведения об объектах недвижимости, включая кадастровую стоимость, и их владельцах передаются в налоговые органы из ЕГРН (пункт 2 статьи 375, пункт 1 статьи 391, пункт 2 статьи 408 Налогового кодекса).

По состоянию на 1 января 2024 г. в ЕГРН отсутствовали сведения о правообладателях 9,3 млн. помещений (из них около 5,9 млн. - помещения в многоквартирных домах), что составляет 14% от общего количества помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и 5,4% от общего количества объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Данный факт также



препятствует надлежащему управлению и учету жилищного фонда в Российской Федерации, блокирует возможность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не позволяет управляющим организациям, правлению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующим законодательством предусмотрена возможность осуществления государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на основании заявления застройщика. Вместе с тем за период действия указанной нормы с 13 июля 2020 г. по 31 марта 2024 г. на государственную регистрацию права собственности участников долевого строительства застройщиками было подано 188 263 заявлений по объектам недвижимости (помещениям). В связи с этим законопроектом предусматривается внесение изменений в действующее законодательство путем установления обязанности застройщика представлять в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на помещения и машино-места, расположенные в многоквартирных домах.

Кроме того, законопроектом предусмотрена обязанность всех юридических лиц представлять заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы исключительно в электронном виде.

Также исключительно в электронном виде предлагается осуществлять направление заявлений о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемых к ним документов.

Федеральным законом от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" введена часть 21 статьи 36 Федерального закона "О кадастровой деятельности" (далее - Закон № 221-ФЗ), устанавливающая право кадастрового инженера обращаться с соответствующим заявлением в орган регистрации прав от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности, в случае если договор подряда на выполнение кадастровых работ содержит соответствующее условие (при условии, что кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством



о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута).

С учетом правоприменительной практики законопроектом предлагается расширить перечень случаев, в которых кадастровый инженер вправе обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности.

Кроме того, предлагается внести в Закон № 221-ФЗ изменения в части установления возможности заверения электронного образа договора подряда на выполнение кадастровых работ кадастровым инженером своей электронной подписью, если такой договор подряда был составлен на бумажном носителе.

Реализация предлагаемых решений необходима для повышения качества оказания услуг и сокращения сроков осуществления учетно-регистрационных действий.

Законопроектом предлагается установить ранее не предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации обязанности для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, 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, не вводятся новые виды государственного контроля (надзора) и новые виды разрешительной деятельности.

Следует отметить, что за последние годы на законодательном уровне приняты решения, направленные на упрощение оформления прав граждан на объекты недвижимости и установление новых возможностей для пользователей услуг в сфере регистрации недвижимости, повышение удобства оказания таких услуг (например, Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления



принадлежности земельного участка к определенной категории земель", Федеральный закон от 8 декабря 2020 г. № 404-ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Предлагаемые законопроектом нововведения не отменяют и не ухудшают ранее внедренные правовые механизмы, предусмотренные указанными федеральными законами, в связи с чем не приведут к утрате существующей правовой среды в сфере оформления прав на недвижимое имущество.

Законопроектом не предлагается установление обязанностей федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по обеспечению установления границ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе лесных участков в составе земель лесного фонда, и подготовке документов, необходимых для внесения сведений о них в ЕГРН, и финансированию осуществления соответствующих работ.

Предлагаемые законопроектом изменения связаны с реализацией государственной программы Российской Федерации "Национальная система пространственных данных", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 г. № 2148.

Реализация полномочий, предусмотренных законопроектом, будет осуществляться в пределах установленной численности работников федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации, предусмотренных таким органам на руководство и управление в сфере осуществления контрольных (надзорных) функций.



Вступление в силу положений соответствующего Федерального закона с 1 марта 2025 г. обусловлено сроками, предусмотренными частью 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации".

Законопроект содержит 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.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

