**Новое в регистрации недвижимости**

**Реализация Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ**

**"О государственной регистрации недвижимости**"

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 202-ФЗ), внесены изменения, в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

"О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон

о регистрации).

Что же изменилось?

Расширен перечень лиц, которые могут обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования зданий, сооружений, помещений или машино-мест в них, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса (статья 15 Закона о регистрации).

В данный перечень вошли собственники земельных участков, на которых были расположены прекратившие существование указанные выше объекты недвижимости.

Также в перечне органы государственной власти или органы местного самоуправления, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью, и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица).

Внесены дополнения в часть 1 статьи 26 Закона о регистрации, предусматривающие, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если:

- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;

- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;

- количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки.

Кроме того, внесены дополнения в статью 40 Закона о регистрации, которыми уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них).

Частью 13 указанной статьи предусмотрено, что при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане.

Согласно части 14 статьи 40 Закона о регистрации, сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 настоящей статьи, исключительно в отношении площади объекта недвижимости, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

В соответствии с частью 15 указанной статьи при проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи, проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности государственным регистратором прав не осуществляется.

Статьи 66 и 67 Закона о регистрации дополнены положениями о том, что орган регистрации прав и государственный регистратор прав не несут ответственность за убытки и ущерб, причиненные жизни и здоровью граждан, которые возникли вследствие нарушений при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов, 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.

С 11.08.2020, согласно статье 4 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступили в силу изменения в статью 38 Закона о регистрации, которая дополнена частями 7 – 9.

Так, частью 7 статьи 38 Закона о регистрации при поступлении от бюджетного учреждения, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение по определению кадастровой стоимости), в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон о кадастровой оценке), решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанная стоимость вносится в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления указанного решения в орган регистрации прав.

При поступлении от бюджетного учреждения по определению кадастровой стоимости акта об определении кадастровой стоимости, рассчитанной в порядке, установленном статьей 16 Закона о кадастровой оценке, в соответствии с частью 8 статьи 38 Закона о регистрации, сведения о такой кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления данного акта в орган регистрации прав.

Согласно введенной частью 9 статьи 38 Закона о регистрации, в случае изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем ее умножения на индекс рынка недвижимости в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 19 Закона о кадастровой оценке, сведения о такой кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня такого изменения кадастровой стоимости.

**Управление Росреестра по Ивановской области**