**Проще, точнее, шире**

**Обзор актуальных изменений в законодательстве о недвижимости**

Внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Основание - Федеральный закон 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).

Перечислим основные новеллы.

Расширился круг лиц, которые могут обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений или машино-мест в них, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса).

Теперь с заявлением могут обращаться собственники земельных участков, на которых были расположены прекратившие существование указанные выше объекты недвижимости.

Не редки случаи, когда 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). Для таких ситуаций в перечень включены органы государственной власти или органы местного самоуправления.

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. 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.

Что изменилось при государственной регистрации права для участников строительства по договору долевого участия (ДДУ)?

Для участников ДДУ процедура значительно упростилась. Теперь застройщики без доверенности могут подавать в Росреестр заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства. Практически все застройщики имеют электронную подпись, которая позволяет подавать документы для осуществления регистрационных действий. Таким образом, дольщик без посещения МФЦ сможет зарегистрировать право собственности на вновь построенную квартиру, не выходя из офиса застройщика. Он должен будет подписать передаточный акт, оплатить государственную пошлину, предусмотренную налоговым кодексом, с учетом коэффициента 0,7, то есть даже меньше, чем при подаче документов через МФЦ.

При этом застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Далее, 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**