II. Изменения, вступающие в силу с 28 октября 2021 года

**1. Цифровизация**

1.1. Реестровые дела с 28 октября 2021 года ведутся исключительно в электронной форме ([ч. 2 ст. 11](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/1102) Закона о госрегистрации). Ранее реестровые дела велись также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета (государственной регистрации прав) документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, и оригиналы этих документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах; теперь [ч. 4 ст. 11](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/1104) Закона о госрегистрации, устанавливавшая это требование, утрачивает силу.

1.2. В [ст. 70](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/70) Закона о госрегистрации включено переходное положение, в соответствии с которым до перевода хранящихся в реестровых делах документов в форму электронных документов (электронных образов документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица и имеющих ту же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе, такие дела ведутся на бумажном носителе. С момента перевода хранящихся в реестровых делах документов в форму электронных документов (электронных образов документов) дела, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе, не являются составной частью ЕГРН ([ч. 28 ст. 70](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/7028) Закона о госрегистрации).

1.3. Установлено, что при согласовании местоположения границ (частей границ) земельных участков с заинтересованными лицами в индивидуальном порядке допускается осуществлять такое согласование в электронном виде при условии наличия усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц - участников согласования местоположения границ определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется ([ч. 7 ст. 39](https://internet.garant.ru/#/document/77305985/entry/3907) Закона о кадастровой деятельности).

В случае подготовки акта согласования местоположения границ в электронном виде:

- допускается его подготовка в виде одного электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц - участников согласования, или в виде нескольких электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями отдельных заинтересованных лиц - участников согласования ([ч. 1 ст. 40](https://internet.garant.ru/#/document/77305985/entry/4001) Закона о кадастровой деятельности);

- местоположение границ земельного участка считается согласованным в случае, если акт согласования местоположения границ заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц (их представителей), включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется ([ч. 2 ст. 40](https://internet.garant.ru/#/document/77305985/entry/4002) Закона о кадастровой деятельности);

возражения заинтересованного лица при этом оформляются в виде электронного документа, заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью и прилагаются к акту согласования местоположения границ ([ч. 4 ст. 40](https://internet.garant.ru/#/document/77305985/entry/4004) Закона о кадастровой деятельности).

**2. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве**

Сокращены сроки осуществления государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве (заключенных после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства объекта недвижимости), с 28 октября 2021 года они составляют:

- 5 рабочих дней со дня поступления в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации;

- 3 рабочих дня, следующие за днем поступления заявления в электронной форме;

- 7 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления о государственной регистрации

([п. 13](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/16113), [14 ч. 1 ст. 16](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/16114) Закона о госрегистрации).

**3. Выездной прием**

Регламентировано осуществление Федеральной кадастровой палатой выездного приема.

Подробнее о выездном приеме см. в [Информации](https://internet.garant.ru/#/document/400755895/entry/3) Росреестра от 05.05.2021.

3.1. Установлено, что представление заявления о государственном кадастровом учете (государственной регистрации прав) и прилагаемых к нему документов посредством выездного приема по общему правилу осуществляется за плату.

Выездной прием осуществляется без взимания платы для следующих категорий граждан-заявителей:

- ветеранов Великой Отечественной войны,

- инвалидов Великой Отечественной войны,

- детей-инвалидов,

- инвалидов с детства I группы,

- инвалидов I и II групп

([ч. 1.1 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/18011) Закона о госрегистрации).

3.2. Порядок осуществления Федеральной кадастровой палатой выездного приема и размеры платы за его осуществление устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Порядок осуществления МФЦ выездного приема, размеры платы за его осуществление, а также случаи, при которых такая плата не взимается, устанавливаются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ ([ч. 1.1 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/18011) Закона о госрегистрации).

**4. Подача заявления о государственной регистрации через нотариуса**

Предусмотрено, что заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе либо форме электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями заявителей, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, могут передаваться в орган регистрации прав через нотариуса ([ч. 1.5 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/18015) Закона о госрегистрации). Таким способом подачи документов смогут воспользоваться заявители, перечисленные в [ч. 1-3 ст. 15](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/1501) Закона о госрегистрации (за исключением кадастровых инженеров).

Ранее законодательство предусматривало представление нотариусом в качестве заявителя заявления о государственной регистрации в тех случаях, когда основанием возникновения права на объект недвижимости являлась сделка, заверенная этим нотариусом ([часть вторая ст. 55](https://internet.garant.ru/#/document/10102426/entry/552) Основ законодательства о нотариате, [п. 4.5 ч. 1](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/15145), [п. 5 ч. 3 ст. 15](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/10152) и [ч. 11 ст. 21](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/2111) Закона о госрегистрации). С 30 апреля 2021 г. нотариус также направляет в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственной регистрации, если подлинность подписи заявителя удостоверена нотариусом, независимо от нотариального удостоверения сделки ([часть третья ст. 80](https://internet.garant.ru/#/document/10102426/entry/8003) Основ законодательства о нотариате, [ч. 12 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/1812) Закона о госрегистрации).

**5. Требования к техническому плану**

5.1. Уточнено, что максимально допустимый размер машино-места не ограничивается ([ч. 6.2 ст. 24](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/24062) Закона о госрегистрации).

5.2. Установлена специальная норма, применяющаяся в случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении этих объектов на земельном участке. Тогда для подготовки технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию объектов или разрешения на строительство, а в состав технического плана не включаются их копии и планы всех этажей здания, сооружения либо планы здания, сооружения ([ч. 9.1 ст. 24](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/24091) Закона о госрегистрации).

5.3. [Частью 14 ст. 24](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/2414) Закона о госрегистрации предусмотрен случай, в котором в состав технического плана не включаются планы всех этажей здания, сооружения (при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения). Это случай, когда ранее эти планы были включены в технический план здания, сооружения, на основании которого был осуществлен его государственный кадастровый учет. Если же планы всех этажей здания, сооружения (при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения) не были включены в технический план, на основании которого был осуществлен его государственный кадастровый учет, то тогда в технический план здания, сооружения в связи с образованием его части включаются планы тех этажей здания, сооружения, на которых расположена образуемая часть здания или сооружения.

**6. Межведомственное информационное взаимодействие**

6.1. В [ст. 32](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/32) Закона о госрегистрации включены дополнительные случаи, в которых в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия направляются документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН, в том числе:

- об установлении или изменении разрешенного использования здания, сооружения;

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

- об изменении назначения здания, сооружения, помещения

([п. 2](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/10248), [5.1 ч. 1 ст. 32](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/320151) Закона о госрегистрации).

6.2. Установлен срок, в течение которого органы государственной власти (органы местного самоуправления) обязаны направить в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия документы, которые орган регистрации прав запрашивает у них, получив [заявление](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3301) заинтересованного лица о внесении сведений в ЕГРН. Он составляет 3 рабочих дня со дня получения запроса органа регистрации прав ([ч. 3 ст. 33](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3303) Закона о госрегистрации).

6.3. Установлены последствия непредоставления в порядке межведомственного информационного взаимодействия органами государственной власти (органами местного самоуправления) по [запросу](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3302) регистрирующего органа документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН. Если эти органы уведомляют об отсутствии этих документов либо не отвечают на запрос органа регистрации прав в [срок,](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3303) орган регистрации прав отказывает во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по [заявлению](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3301) заинтересованного лица, о чем уведомляет заявителя ([ч. 4 ст. 33](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/3304) Закона о госрегистрации).

**7. Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования объекта недвижимости**

7.1. Предусмотрена возможность осуществления одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик здания, сооружения, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения, и государственного кадастрового учета помещений, машино-мест в связи с прекращением существования помещений, машино-мест (в результате частичного сноса или демонтажа), если государственный кадастровый учет этих помещений, машино-мест был осуществлен ранее. При этом представление акта обследования не требуется ([ч. 6 ст. 40](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/4006) Закона о госрегистрации).

7.2. В ст. 40 включена [ч. 17](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/4017), предусматривающая порядок государственного кадастрового учета (государственной регистрации) в случае, если строительство (реконструкция) ведется этапами. Если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства), то осуществляются государственный кадастровый учет (государственный учет и государственная регистрация прав) на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства. В дальнейшем, при вводе в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства (реконструкции) осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест.

**8. Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки**

8.1. Законом о госрегистрации предусмотрено уведомление залогодержателя о поступлении документов на государственную регистрацию перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества, а также о проведенной в этих случаях государственной регистрации ([ч. 4 ст. 53](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/5304) Закона о госрегистрации).

8.2. Законом об ипотеке предусмотрено уведомление органом регистрации прав залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке ([п. 1 ст. 25](https://internet.garant.ru/#/document/12112327/entry/25113) Закона об ипотеке).

**9. Предоставление сведений из ЕГРН**

9.1. Установлено, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, размещаются на официальном сайте органа регистрации прав, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, и сведений о правообладателях объектов недвижимости, в том числе их персональных данных ([ч. 1.1 ст. 62](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/62011) Закона о госрегистрации).

9.2. Предусмотрено, что если запрос о предоставлении сведений ЕГРН подается в МФЦ, он передается МФЦ в Федеральную кадастровую палату в форме электронных документов (электронных образов документов), заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного сотрудника МФЦ. Если заявитель попросил выдать подготовленные Федеральной кадастровой палатой документы через МФЦ, эти документы направляются Федеральной кадастровой палатой в МФЦ также в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью ([ч. 10 ст. 62](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/6210) Закона о госрегистрации).

III. Изменения, вступающие в силу с 1 января 2023 года

**1. Геодезическая и картографическая основы**

Установлено, что сведения о геодезической и картографической основах вносятся в ЕГРН в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования ([ч. 3 ст. 6](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/603) Закона о госрегистрации). ЕГРН состоит в том числе из перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов ([п. 7 ч. 2](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/70207), [ч. 3 ст. 7](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/703) Закона о госрегистрации).

**2. Сведения, подлежащие внесению в реестры**

2.1. В реестр прав на недвижимость будут вноситься сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ ([п. 1 ч. 3 ст. 9](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/10070) Закона о госрегистрации).

2.2. В реестр границ будут вноситься в том числе:

- перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, положением об особо охраняемой природной территории ([п. 12 ч. 1 ст. 10](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/100112) Закона о госрегистрации);

- сведения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд ([ч. 8 ст. 10](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/1008) Закона о госрегистрации).

2.3. В кадастр недвижимости будут вноситься в том числе сведения о:

- решении об изъятии земельного участка (расположенного на нем объекта недвижимости) для государственных или муниципальных нужд ([п. 27 ч. 5 ст. 8](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/80527) Закона о госрегистрации); одновременно эти сведения исключены из реестра прав на недвижимость ([п. 8 ч. 3 ст. 9](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/10082) Закона о госрегистрации);

- расположении земельного участка (расположенного на нем объекта недвижимости) в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд ([п. 28 ч. 5 ст. 8](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/80528) Закона о госрегистрации).

**3. Цифровизация**

3.1. Заявление о государственном кадастровом учете (государственной регистрации прав) и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов (электронных образов документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с 1 января 2023 г. могут представляться в орган регистрации прав через региональные порталы государственных и муниципальных услуг. Уточнено, что при представлении заявления через официальный сайт органа регистрации прав может быть использован сервис "Личный кабинет", размещенный на официальном сайте ([п. 2 ч. 1 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/10165) Закона о госрегистрации).

3.2. Установлено, что заявление в форме электронного документа, подаваемое посредством использования личного кабинета, не должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателя, если подается в том числе:

- заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;

- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

- заявление о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;

- заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя;

- заявления о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты (почтовом адресе), по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости

([ч. 1.2 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/18012) Закона о госрегистрации).

3.3. Правообладателю объекта недвижимости предоставлена возможность посредством использования личного кабинета представить в форме электронного документа в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав, возникающих, изменяющихся, прекращающихся или переходящих к другому лицу на основании сделки, заключенной в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости. Заключение этой сделки может осуществляться с применением примерных условий соответствующих договоров, разработанных органом регистрации прав, размещенных на официальном сайте и опубликованных в печати в соответствии со ст. 427 ГГК РФ ([ч. 1.3 ст. 18](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/18013) Закона о госрегистрации).

3.4. Расширен функционал электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" ([ст. 20](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/20) Закона о госрегистрации).

**4. Межведомственное информационное взаимодействие**

В [ч. 1 ст. 32](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/3201) Закона о госрегистрации включены дополнительные случаи, в которых органы государственной власти (органы местного самоуправления) обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН. Это случаи, когда принимаются решения:

- об изъятии земельного участка (расположенных на нем объектов недвижимого имущества) для государственных или муниципальных нужд ([п. 23 ч. 1 ст. 32](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/320123) Закона о госрегистрации);

- о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, об отмене решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд ([п. 24 ч. 1 ст. 32](https://internet.garant.ru/#/document/77306533/entry/320124) Закона о госрегистрации).

Бадалян Юлия

эксперт компании "Гарант"