

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Директорам
саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

21.02.2025 № 01-37-1804/25

на

О вступлении в силу с 01.03.2025 Закона № 487-ФЗ
и направлении Материалов об
электронном взаимодействии Росреестра
с юридическими лицами с 01.03.2025

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Новосибирской области
(далее – Управление) доводит до Вашего сведения и учета в работе
следующую информацию об изменении законодательства.

**С 01.03.2025 вступит в силу Федеральный закон от 26.12.2024
№ 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации»** (далее – Закон № 487-ФЗ), за исключением
подпункта «а» пункта 4 статьи 3 Закона № 487-ФЗ.

Законом № 487-ФЗ внесены изменения в следующие
нормативно-правовые акты:

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной
регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
(далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие
Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004
№ 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о
внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ);
- Федеральный закон от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой
деятельности».

Подробная сравнительная таблица изменений (дополнений), внесенных Законом № 487-ФЗ приведена в Приложении № 1 к настоящему письму.

Обращаем внимание на следующие изменения (дополнения).

1. Статья 26 Закона № 218-ФЗ дополнена новыми основаниями для приостановления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета (далее – ГКУ, ГРП: ***приостановление ГКУ и (или) ГРП в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка***, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется ГРП, ограничений прав, обременений земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка (п. 21.1 и 22.2 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

2. Статья 25 Закона № 218-ФЗ дополнена новым основанием для возврата заявления о ГКУ и (или) ГРП и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения: ***если в случаях, установленных частями 1.4, 1.6, 1.7 ст. 18 Закона №218-ФЗ, такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе.***

К таким случаям относятся случаи, устанавливающие обязательность представления определенным участникам отношений, возникающих при осуществлении ГКУ и (или) ГРП, заявлений и документов **ТОЛЬКО в электронном виде**:

- представление заявлений и документов органами государственной власти и органами местного самоуправления (**ч. 1.4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ**);

- представление заявлений и документов юридическими лицами, за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей ГРП, или сделки, на основании которой подлежит ГРП, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (**ч. 1.6 ст. 18 Закона № 218-ФЗ**);

- представление заявлений о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемых к ним документам (**ч. 1.7 ст. 18 Закона № 218-ФЗ**).

3. ***Введена обязанность юридических лиц представлять заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые к ним документы только в электронном виде, за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей ГРП, или сделки, на основании которой подлежит ГРП, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо*** (ч. 1.6 ст. 18 Закона № 218-ФЗ).

Требования к подаче ***заявлений о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемым к ним документам в электронном виде*** установлены п. 2 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ, согласно которым ***заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые к ним документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.***

Также подача указанных заявлений осуществляется с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством:

- единого портала государственных и муниципальных услуг (функций),
- порталов государственных и муниципальных услуг субъектов Российской Федерации на основании заключенных органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом регистрации прав соответствующих соглашений,
- официального сайта, в том числе посредством использования сервиса «Личный кабинет», размещенного на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации и обеспечивающего хранение ранее направленных в орган регистрации прав заявлений и прилагаемых к ним документов,
- или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (п. 2 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, при представлении юридическими лицами заявлений о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к ним документам в бумажном виде (за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей ГРП, или сделки, на основании которой подлежит ГРП, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо в соответствии с ч. 1.6 ст. 18 Закона № 218-ФЗ), **Управление рекомендует сотрудникам ГАУ НСО «МФЦ» не принимать указанные заявления и прилагаемые к ним документы и давать разъяснения заявителям о необходимости подачи указанных заявлений в электронном виде и принятии Управлением решения о возврате документов без рассмотрения.** Если заявитель, несмотря на данные ему разъяснения, откажется прервать подачу документов, принять в установленном Законом № 218-ФЗ порядке заявление и иные документы, необходимо проставить в заявлении в реквизите «Отметка специалиста, принявшего заявление и приложенных к нему документов» отметку о том, что заявителю даны разъяснения о том, что имеются основания для возврата документов без рассмотрения.

4. *Внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) 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 ЕГРН и сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, осуществляется на основании правоустанавливающего документа на такой объект недвижимости, а также технического плана (ч. 5.1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ).*

Статья 69 Закона № 218-ФЗ также дополнена ч. 8.1, в соответствии с которой ***решение об отказе*** во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, ***принимается в том числе, если:***

- ***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 ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, ***не представлен межевой план***;

- ***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 ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, ***не представлен технический план***.

Таким образом, при представлении заявлений о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимого имущества без предъявления межевого плана или технического плана, **Управление рекомендует сотрудникам ГАУ НСО «МФЦ» не принимать указанные заявления и давать разъяснения заявителям о необходимости подачи межевого плана или технического плана и принятии Управлением решения об отказе во внесении сведений в ЕГРН.** Если заявитель, несмотря на данные ему разъяснения, откажется прервать подачу документов, принять в установленном Законом № 218-ФЗ порядке заявление и иные документы, необходимо проставить в заявлении в реквизите «Отметка специалиста, принявшего заявление и приложенных к нему документов» отметку о том, что заявителю даны разъяснения о том, что имеются основания для отказа во внесении сведений в ЕГРН.

5. *Определены случаи, при которых строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными*, со дня:

- получения разрешения на ввод в эксплуатацию (если разрешение на строительство требуется);
- получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства;
- осуществления ГКУ (если разрешение на строительство не требуется) (ч. 12 ст. 52 ГрК РФ).

6. Не требуется осуществление подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, в том числе, гаража и хозяйственных построек (при строительстве или реконструкции гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также строительства или реконструкции гаражей на земельных участках,

предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд) (ч. 3 ст. 48 ГрК РФ).

7. Установлена обязанность застройщика подготавливать и направлять в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления ГКУ (или) ГРП на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство (ч. 15 ст. 52 ГрК РФ).

Также направляем в Ваш адрес письмо Росреестра от 11.02.2025 № 06-00298/25, содержащее **информационные материалы об электронном взаимодействии Росреестра с юридическими лицами с 01.03.2025** (далее - Материалы), в целях обеспечения реализации положений Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части представления заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемых к ним документов в орган регистрации прав только в форме электронных документов, а также исполнения пункта 2 Плана мероприятий по организации работы по переходу юридических лиц на подачу документов в электронном виде с 01.03.2025 года, утвержденного заместителем руководителя Росреестра Смирновым М.С.

Просим довести указанную в настоящем письме информацию до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемых организаций.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

Подольская Дарина Сергеевна
8 (383) 227-10-76