Что изменится с 01.03.2025

Президентом РФ подписан Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Первые изменения касаются объектов капитального строительства:
1. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома.
2. Определены условия завершения строительства здания (сооружения).

3. После завершения строительства здания, сооружения необходимо будет осуществлять государственный кадастровый учет и регистрацию прав на них.

4. Собственник здания должен будет приобрести землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности.

1. Теперь данный пункт подходит и для гаражей 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).

2. Дополняется статья 52 ГрК РФ. Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство;

2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства (за исключением случаев, если строительство осуществлялось без получения уведомлений).

В случае, если для строительства или реконструкции не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, то завершением строительства будет считаться день осуществления государственного кадастрового учета.

3. Застройщик или иное лицо, имеющие в соответствии с законом основания для приобретения прав на объекты капитального строительства, для получения возможности их эксплуатации, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ГКУ и ГРП) на такие объекты обязаны:

– подготовить и направить в уполномоченный орган или организацию документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления ГКУ и ГРП, в случае, если строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство;

– подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления ГКУ и ГРП на объекты, в случае, если для строительства или реконструкции таких объектов не требовалось получение разрешения на строительство.

4. Статью 7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ дополняют пунктом 7.1: «В случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом РФ права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в

собственность или в аренду, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется».

Получается, что не зависимо от того, когда построено, приобретены права на здание, сооружение – лицо обязано приобрести такой земельный участок в собственность или в аренду.

Второе, но не маловажное изменение, о котором говорили несколько лет - без межевания земельного участка нельзя будет совершать сделки.

Это значит, что если сейчас еще можно продать недвижимость без проведения межевания, без установленных границ, то с 01.03.2025 года все изменится. В статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, в которой обозначены причины приостановления кадастрового учета и регистрации права внесены дополнительные пункты:

21.1) отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;

21.2) отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание,

сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано 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.

Следовательно, если Вы собираетесь продать (или осуществить другие сделки с правами) земельный участок, у которого не внесены в ЕГРН сведения о местоположении границ, или объект недвижимости, который находится на земельном участке без установленных границ, то орган регистрации прав вынесет Вам решение о приостановлении.

Хотелось бы также затронуть изменения, касающиеся ранее учтенных объектов недвижимости. Как не странно, но процесс внесения сведений в ЕГРН таких объектов усложняется.

Если сейчас для внесения данных в ЕГРН достаточно документа, подтверждающего права на объект, то с вступлением в силу нового закона необходимо будет предоставлять межевой или технический планы.

Внесение в 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 осуществляется на основании правоустанавливающего документа на такой объект недвижимости, а также технического плана.

Часть 8 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

8) вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении земельного участка 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 не представлен технический план».

Исключением являются заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии со статьей 69.1 № 218-ФЗ, а также внесение таких сведений в рамках комплексных кадастровых работ.

Хотя, может быть и логично. Вносим объект по правоустанавливающим документам и сразу устанавливаем точные характеристики.

Еще одно изменение, которое вводит 487-ФЗ - застройщики обязаны регистрировать права собственности дольщиков.

«После передачи застройщиком в соответствии со 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»

Помимо вышеперечисленного, держим курс на переход на электронный документооборот.

Для юридических лиц, заявления на кадастровый учет и государственную регистрацию, а также все сопутствующие документы, должны будут подаваться исключительно в электронном виде. Это можно будет сделать через портал Госуслуг, на сайте регистрирующего органа или иными способами, установленными действующим законодательством.

Исключение составляют случаи, когда стороной сделки выступает физическое лицо. А также до 01.01.2026 года крестьянские (фермерские) хозяйства, садоводческие и огороднические товарищества, гаражные кооперативы и ТСЖ, временно разрешено подавать документы на бумаге.