

Значимые законы нормативные акты вступившие в силу в 2021 году



ДЕМЕНТЬЕВА П.

юрист ProLegals

Подходит к концу 2021 год, который был богат на масштабные изменения в законодательстве в сфере недвижимости. Одни являются результатом обобщения сложившейся правоприменительной и судебной практики, другие направлены на цифровизацию и упрощение различного рода процедур.

В статье приводится обзор нормативных правовых актов, вступивших в силу в 2021 году.

1. Значительные изменения претерпело регулирование государственной регистрации недвижимости

30 апреля 2021 опубликован Федеральный закон № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ).

Данным законом внесены многочисленные корректировки и дополнения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации).

Реестровые дела теперь ведутся только в электронной форме.

Данное нововведение также обуславливает также изменение количества подлинников документов, необходимых для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Теперь правоустанавливающие документы на недвижимое имущество предоставляются в одном экземпляре-подлиннике, с которого Росреестр делает скан-копию, после чего документ возвращается с отметкой регистратора.

Переход на электронный документооборот и создание цифрового архива Росреестра в целом являются позитивной тенденцией и должны обеспечить более высокую скорость предоставления государственных услуг, а также обезопасить собственников объектов недвижимого имущества от утери документов регистрирующим органом. Однако остается вопросом, будут ли сведения, содержащиеся в электронном архиве, надежно защищены и обеспечит ли орган регистрации прав их информационную безопасность.

В связи с цифровизацией документооборота и в рамках упрощения учетно-регистрационных действий также сокращен срок регистрации договоров участия в долевом строительстве со вторым и последующими дольщиками. Теперь данная процедура занимает до 3 рабочих дней, если заявление отправлено в электронной форме, до 5 - при подаче на бумажном носителе и до 7 рабочих дней при направлении документов через МФЦ.

Кроме того, также уменьшен срок передачи МФЦ принятых им запросов и документов о предоставлении сведений из ЕГРН, который теперь составляет не более 1 рабочий день с даты приема вместо 2 рабочих дней.

Введен законодательный запрет на создание сторонних сайтов для возможности получения сведений из ЕГРН.

Идея вносимых Росреестром поправок заключается в борьбе с сайтами-двойниками, перепродающими данные из ЕГРН. Зачастую услуги таких посредников были дешевле и предоставлялись более оперативно нежели через запрос в регистрирующий орган.

Посредством официальных источников сведения из ЕГРН предоставляются в электронном виде в срок не более 3-х рабочих дней с момента подачи запроса о выдаче и не более 5-ти рабочих дней - для предоставления документов на бумажном носителе в МФЦ.

На практике данные сроки зачастую не соблюдались, что и создавало предпосылки для развития сторонних сайтов-двойников и увеличения спроса и стоимости предоставления сведений в срочном порядке.

Возможно, переход на полностью электронный документооборот в будущем позволит получать сведения из ЕГРН своевременно и в более короткие сроки, однако в настоящий момент заявителям следует заблаговременно заботиться о запросе таких сведений.

Кроме того, введение данной поправки в целом может являться предпосылкой для последующего постепенного ограничения доступа лиц к сведениям из ЕГРН.

С другой стороны, запрет сторонних сайтов также имеет положительный аспект, поскольку обеспечит защиту заявителей от недобросовестных посредников, почти полностью копирующих официальный сайт Росреестра и вводящих тем самым таких заявителей в заблуждение относительно источника предоставляемых сведений.

Урегулирован статус общежитий.

Закон № 120-ФЗ предусматривает, что такое здание имеет статус нежилого здания.

Проблема статуса общежитий была давно известна при осуществлении регистрационных действий, соответственно указанная поправка является результатом обобщения уже сложившейся правоприменительной и судебной практики.

Ранее в Письме от 22 апреля 2016 года № 14-исх/05565-ГЕ/16 Росреестр уже давал разъяснения по данному вопросу и занимал аналогичную позицию.

Однако помещения в общежитиях, согласно п. 2 ч. 1 ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), являются жилыми и относятся к специализированному жилищному фонду.

Вследствие признания общежитий нежилым зданием возникает правовой конфликт: по сути, жилые помещения оказываются в нежилых зданиях.

Согласно нормам федерального и регионального законодательства¹ жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне, а именно в многоквартирных домах.

Также исходя из сложившейся судебной практики², помещение, расположенное в здании, не может быть признано отвечающим требованиям, установленным для жилых помещений, без изменения целевого назначения всего здания на «жилое» и без изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, внесенное в Закон о регистрации изменение является неэффективным и не устраняет имеющуюся правовую неопределенность в вопросе статуса помещений в общежитиях, поскольку определение статуса помещения неразрывно связано с целевым назначением здания, в котором оно находится.

Отменены ограничения по максимальной допустимой площади машино-места.

Ранее в соответствии с ч. 6.2 ст. 24 Закона о регистрации площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам. Так машино-место не могло быть менее 5,3 x 2,5 м и не могло быть более 6,2 x 3,6 м.

Законом № 120-ФЗ максимальный размер машино-места больше не ограничивается, однако требования о минимальном размере остаются в силе.

Отмена ограничений позволяет оформить в собственность машино-места с учетом особенностей и многообразия различных транспортных средств, например, специальной или сельскохозяйственной техники.

Соответственно, данное нововведение должно решить проблемы владельцев крупногабаритного транспорта при оформлении машиномест в собственность.

Определены случаи, когда возможно зарегистрировать договор аренды части здания без предоставления технического плана.

Согласно ч. 5 ст. 44 Закона о регистрации в новой редакции, для постановки на государственный кадастровый учет арендованной части здания не требуется предоставлять технический план, при одновременном выполнении следующих условий:

1. в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании;
на государственную регистрацию прав предоставлен договор аренды здания, предусматривающий право пользования частью здания;
2. часть здания/сооружения представляет собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенные в пределах этажа (этажей).

Если указанные условия не соблюдаются, к заявлению о государственной регистрации прав обязательно прикладывается технический план. При этом государственный кадастровый учет такой части здания не осуществляется, а договор аренды регистрируется как обременение объекта недвижимости.

Ранее Росреестр производил постановку на кадастровый учет арендованной части здания только на основании соответствующего технического плана.

Необходимость изготовления технических планов повлекла значительные затраты для сторон договоров аренды, так как практика аренды частей помещений, не поставленных на кадастровый учет, в Российской Федерации является повсеместной.

Указанная позиция Росреестра нашла свое отражение в многочисленных случаях приостановок государственной регистрации договоров аренды, что вследствие являлось основанием для обращения в суд сторонами договоров аренды.

Впоследствии требования Росреестра уже признавались судами незаконными.

Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 8 декабря 2017 года по делу № А24-1588/2017 оставил без изменения акты судов нижестоящих инстанций, указав на неправомерность требований Росреестра о предоставлении технического плана для регистрации аренды части нежилого помещения, поскольку Закон о регистрации не содержит такого основания для приостановки регистрации договора аренды.

Соответственно, решение описанной проблемы Росреестр усмотрел в уточнении ч. 5 ст. 44 Закона о регистрации путем добавления положения о том, что при постановке на учет части здания или сооружения в связи с передачей в аренду такой части здания или сооружения технический план не требуется.

При этом возможные риски недостаточно конкретного описания части здания или сооружения в договоре аренды купируются требованием ч. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Следовательно, в случае несоблюдения сторонами договора аренды требований ч. 3 ст. 607 ГК РФ, регистратор вправе приостановить регистрацию договора аренды на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Таким образом, принятие описываемой поправки позволит упорядочить правоприменительную практику, а также снизить бремя финансовой нагрузки на хозяйствующих субъектов.

2. Наделение муниципалитетов возможностью выявлять владельцев недвижимости, право собственности на которую до сих пор не зарегистрировано

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ (ФЗ № 518), который наделяет местные власти правом выявления владельцев недвижимости, которые не зарегистрировали свои права официально.

Целью законодателя являлось пополнение рядов налогоплательщиков, поскольку на сегодняшний день ЕГРН не содержит информации о собственниках более чем 20 миллионов объектов недвижимости. Причиной такой ситуации стало отсутствие до 1998 года законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество.

Важно отметить, что ФЗ № 518 затрагивает владельцев ранее учтенных объектов недвижимости, то есть тех, права на которые ранее уже возникли, но не были зарегистрированы в установленном порядке.

Выявление таких владельцев будет происходить посредством внутренней документарной проверки в порядке межведомственного взаимодействия органов государственной власти субъекта или органов местного самоуправления с Росреестром, а также при фактических выездах специалистов таких органов по месту нахождения ранее учтенных объектов недвижимости.

После выявления объекта уполномоченный орган направляет потенциальному правообладателю проект решения о выявлении объекта. Если в течение 45 дней ответ от такого правообладателя не поступит, то уполномоченный орган принимает решение о выявлении объекта недвижимости, и подает заявление о регистрации в реестр прав на недвижимое имущество. Если в течение 45 дней поступят возражения, то регистрации прав может быть осуществлена только в судебном порядке.

Что касается санкций, то штрафы для выявленных правообладателей не предусмотрены.

Налоги на имущество начнут считать с даты регистрации права собственности. Однако имеется риск, что налоговые органы могут пытаться взыскать налоги за три последних года, предшествующие дате регистрации права собственности на объект недвижимости, на основании решения о выявлении объекта.

3. Законодательно закреплён институт типовой проектной документации

1 октября 2021 года вступили в законную силу положения о введении института типового проектирования, закреплённые Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ.

Так, проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в

эксплуатацию, по решению уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти может быть признана типовой проектной документацией.

Институт типовой проектной документации призван заменить систему экономически эффективной проектной документации повторного использования.

После признания проектной документации типовой Минстроем, она становится частью общедоступного единого госреестра заключений экспертизы проектной документации.

Таким образом, любой застройщик сможет использовать такую документацию для аналогичного объекта, что делает строительство типовых объектов значительно дешевле.

Более того, такую проектную документацию не будут оценивать на соответствие требованиям технических регламентов тех разделов, которые подготовлены на основе типовой документации, что ведет к сокращению общих сроков строительства.

Однако в связи с постоянным обновлением технических регламентов пока остается вопрос, будет ли возможно использовать типовые проекты без доработки.

¹ См. постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 19 октября 2011 г. № 1372 «О мерах по формированию государственного жилищного фонда города Москвы».

² Например, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2020 по делу № А60-50401/2019.