

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧАЛА 2025 ГОДА

1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон № 487-ФЗ от 26 декабря 2024 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – **«ФЗ № 487-ФЗ»**).

Изменения, предусмотренные ФЗ № 487-ФЗ, в первую очередь, направлены на предотвращение эксплуатации и исключение из оборота объектов недвижимости, в отношении которых не был проведен кадастровый учет и регистрация прав. Так, законом фактически запрещается эксплуатация объектов недвижимости, для возведения (реконструкции) которых не требовалось получения разрешения на строительство, до момента их кадастрового учета. Наряду с этим вводится обязанность застройщиков, а также иных лиц, имеющих в соответствии с законом основания для приобретения прав на недвижимость, по осуществлению кадастрового учета, а также регистрации прав на недвижимое имущество. На застройщиков, которые возводят объекты с привлечением средств дольщиков, возлагается обязанность по подаче в Росреестр заявления на регистрацию права собственности дольщиков.

Другим важным нововведением является установление обязательности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков для целей совершения с ними сделок, а также установления обременений или ограничений в отношении них (кроме сервитута). Без наличия в ЕГРН сведений о границах земельного участка также будет невозможно совершение сделок с объектами недвижимости, расположенными на участке (за исключением линейных объектов).

За некоторыми исключениями, законом вводится обязательный электронный документооборот для юридических лиц при их обращении в Росреестр за совершением регистрационных действий.

Ввиду установления описанных выше требований к кадастровому учету и регистрации прав на недвижимое имущество, важно отметить, что с 1 января 2025 года вступили в силу Федеральные законы № 362-ФЗ от 29 октября 2024 года и № 176-ФЗ от 12 июля 2024 года, которыми были увеличены размеры госпошлин за кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество в отдельных случаях. Так увеличение госпошлин коснулось регистрации прав, ограничений, обременений, сделок юридических лиц с недвижимым имуществом, в том числе в отношении предприятий как имущественных комплексов, договоров аренды недвижимости, а также совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.

Таким образом, принятые законодательные изменения потребуют особого внимания к надлежащему проведению кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости как после завершения их строительства, так и при совершении сделок. При этом расходы на осуществление соответствующих регистрационных действий существенно возрастут.

1. ВВЕДЕН ЗАПРЕТ НА СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ И РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА НИХ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕСЛИ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ УЧТЕНЫ В ЕГРН

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, Росреестром будет осуществляться приостановка регистрации прав в отношении такого земельного участка, в том числе регистрации обременений и ограничений на него. Единственное исключение из этого правила предусмотрено для случаев установления сервитута в отношении земельного участка.

Аналогичные основания для приостановки кадастрового учета и регистрации прав предусмотрены для объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках (за исключением линейных объектов). С учетом того, что, в отличие от земельных участков, применительно к зданиям и сооружениям (помещениям в них) не говорится прямо о невозможности регистрации в их отношении ограничений и обременений, такая регистрация, по всей видимости, остается возможной и при отсутствии в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости. Кроме того, наличие в ЕГРН сведений о границах земельного участка также не потребует в случае, если кадастровый учет или регистрация прав на здание или сооружение (помещения в них) осуществляется в связи с прекращением их существования.

С 1 марта 2025 года также станет невозможным внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке, в отношении которого не проведено межевание и, как следствие, не определены его границы. После указанной даты не потребуется проводить межевание только, если сведения о ранее учтенном участке вносятся в ЕГРН:

- ▶ В связи с необходимостью проведения комплексных кадастровых работ в отношении земельного участка.

- ▶ На основании заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по внесению в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

Фактически, данные нововведения направлены на исключение из оборота земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, если в ЕГРН не внесены сведения о местоположении границ земельного участка. Таким образом, совершение сделок с недвижимостью потребует от приобретателя большего внимания к вопросу о надлежащем учете земельных участков в части описания местоположения их границ, а от отчуждателя – дополнительных затрат на осуществление такого учета.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА ДОЛЖНЫ ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЯ О КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

Юридические лица обязаны подавать заявления о кадастровом учете или регистрации прав и прилагаемые к ним документы **только** в электронной форме, за исключением отдельных случаев, в том числе:

- ▶ Сделка совершается с физическим лицом (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые подаются только в электронной форме).
- ▶ При наличии временной технической невозможности подачи заявлений и (или) документов в форме электронных документов; информация о наличии такой технической невозможности должна быть размещена на официальном сайте регистрирующего органа.

Если заявление будет подано юридическим лицом с нарушением требований к форме такого заявления, заявление и прилагаемые к нему документы подлежат возвращению регистрирующим органом без рассмотрения.

3. ОПРЕДЕЛЕН МОМЕНТ, С КОТОРОГО СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ, ИЛИ СООРУЖЕНИЯ СЧИТАЮТСЯ ЗАВЕРШЕННЫМИ

Статья 52 Градостроительного кодекса РФ будет дополнена частями 12-15, положениями

которых будет закреплён момент, с которого строительство или реконструкция здания (сооружения) будут считаться завершёнными. Данный момент будет определяться в зависимости от вида объекта:

- ▶ **С даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** – для объектов, на строительство или реконструкцию которых требуется получение разрешения на строительство.
- ▶ **С даты кадастрового учёта объекта** – для объектов, на строительство или реконструкцию которых не требуется получение разрешения на строительство (включая жилые или садовые дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без направления уведомления о планируемом строительстве или реконструкции, а также уведомления об окончании их строительства или реконструкции).
- ▶ **С даты получения уведомления о соответствии построенного или реконструированного жилого дома или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности** – для объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и садовых домов, для строительства и реконструкции которых требовалось направление уведомления о планируемом строительстве или реконструкции, а также уведомления об окончании их строительства или реконструкции.

Напомним, что в соответствии с действующим законодательством до 1 марта 2021 года кадастровый учёт и регистрация прав на объект ИЖС или садовый дом допускается на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. Направление застройщиком уведомления о планируемом строительстве и об окончании строительства таких объектов в указанный период не требуется (ч. 12 ст. 70 ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). С учётом этого, до 1 марта 2021 года объекты ИЖС и садовые дома могут эксплуатироваться без получения от уполномоченного органа уведомления об их соответствии требованиям

градостроительного законодательства, но после их кадастрового учёта.

Таким образом, **изменения напрямую коснутся объектов, для строительства (реконструкции) которых не требуется получение разрешения на строительство (включая объекты ИЖС и садовые дома). До даты кадастрового учёта таких объектов, их строительство (реконструкция) не могут считаться завершёнными, а значит, их эксплуатация до этого момента невозможна.**

4. ВВОДИТСЯ ОБЯЗАННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ) И ИНЫХ ЛИЦ, ИМЕЮЩИХ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ИХ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НИХ

ФЗ № 487-ФЗ прямо предусматривает обязанность застройщиков или иных лиц, имеющих основания для приобретения прав на здание или сооружение (помещения в них), по осуществлению их кадастрового учёта и (или) регистрации прав на них.

Застройщики, которые осуществляют возведение многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с положениями ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «ФЗ 214-ФЗ»), обязаны в течение 30 рабочих дней со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства подать заявление о регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства. Заявление подается застройщиком в электронной форме и без оформления доверенности. Обязанность по осуществлению регистрации права собственности дольщиков на объекты долевого строительства установлена, в том числе для тех случаев, когда передаточный акт не подписан со стороны дольщика.

В отношении отдельных помещений и машино-мест, построенных без привлечения

средств дольщиков, но входящих в состав МКД или иного объекта недвижимости, строительство которого осуществлялось в соответствии с ФЗ 214-ФЗ, застройщик обязан подать заявления о регистрации своих прав на них не позднее 6 месяцев с даты кадастрового учета здания. Соответствующие заявления также подаются застройщиками в форме электронных документов.

Приведенные выше нормы также направлены на исключение ситуаций фактического использования объектов недвижимости без проведения их кадастрового учета и (или) регистрации прав на них.

5. УВЕЛИЧЕНЫ РАЗМЕРЫ ГОСПОШЛИН ЗА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Двукратный рост государственных пошлин коснулся, в частности, следующих случаев:

- ▶ **Регистрация прав, ограничений прав, обременений и сделок с объектами недвижимости для юридических лиц и владельцев паев на недвижимое имущество в составе паевого инвестиционного фонда** – пошлина установлена в размере:
 - ▶ 44 000 рублей, если кадастровая стоимость объекта не определена или не превышает 22 млн рублей;
 - ▶ 0,2 % от кадастровой стоимости объекта, если она превышает 22 млн рублей, но не менее 0,2% от цены сделки и не более 1 млн рублей.
- ▶ **Регистрация договора аренды недвижимого имущества и соглашений об уступке прав требования по нему** – для физических лиц пошлина установлена в размере 4 000 рублей, для юридических лиц – в размере 44 000 рублей.
- ▶ **Кадастровый учет и регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс, регистрация перехода прав на него и сделок с ним, ограничений и обременений в отношении него** – пошлина установлена в размере 0,2% от цены активов (т.е. имущества и прав в составе предприятия), но не менее чем 0,2% от цены сделки и не более 1 млн рублей.

В результате, расходы организаций на совершение ряда наиболее распространенных регистрационных действий, связанных с созданием объектов недвижимости и совершением сделок с ними, существенно увеличатся.

КОНТАКТЫ

КОНСТАНТИН ЛИТОВКИН

Партнер, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

konstantin.litovkin@b1.ru

МАРИНА МАЛКОВА

Старший юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

marina.malkova@b1.ru

АЛИНА ПЕСТОВСКАЯ

Юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

alina.pestovskaia@b1.ru

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ Б1

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2025 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа компаний Б1 не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации.

По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

B1.RU | B1.BY