Информируем заинтересованных лиц о вступивших нормативных правовых и иных актов, касающихся деятельности Росреестра.

Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Документ вступил в силу 14.03.2022, изменения по договорам эскроу имеют обратную силу.

Закон ориентирован на поддержание строительного комплекса и других участников предпринимательского сообщества, в том числе по вопросам землепользования и регистрации недвижимости. Данные изменения подготовлены с учетом предложений Росреестра.

Установлены особенности регулирования градостроительной деятельности, земельных и жилищных отношений в 2022 г.

Уточняются правила проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В сфере регистрации недвижимости закон исключает двойную проверку наличия правоустанавливающих документов на земельный участок при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию. Ранее такая проверка по одному и тому же предмету должна была проводиться как со стороны уполномоченного органа, который принимает решение о вводе объекта в эксплуатацию, так и в рамках правовой экспертизы Росреестра.

В целях повышения прозрачности процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав уточнены законодательные положения применительно к объектам в водоохранных зонах и в зонах затопления и подтопления, занимающих значительные по площади территории страны.

Согласно новому закону требования о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, должны проверяться на стадии строительства и при вводе объектов в эксплуатацию, а не на стадии государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Законом также предложен упрощенный порядок оформления прав на объекты государственной и муниципальной собственности, права на которые возникли при разграничении госсобственности в 1991 году.

Для государственного кадастрового учета и регистрации прав на данные объекты может быть использована выписка из соответствующего реестра государственной или муниципальной собственности. Такая мера поможет эффективнее вовлекать в гражданский оборот государственное или муниципальное имущество, в том числе с целью его предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства, увеличения налоговой базы.

Определены условия продления договоров аренды государственных и муниципальных земельных участков. Для этого арендатору необходимо обратиться с соответствующим заявлением к арендодателю до 01.03.2023. Такое продление возможно, если:

а) на дату обращения срок действия договора аренды не истек, арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

б) отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка. Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка, не может превышать три года. При этом положения п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, регулирующего срок договора аренды, не применяются. Арендодатель обязан без проведения торгов заключить указанное соглашение в срок не позднее пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

Законом также предусмотрено, что срок депонирования средств на счете эскроу не может превышать срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию более чем на 6 месяцев. Предусмотрено, что по заявлению участника долевого строительства этот срок может быть продлен по истечении 6 месяцев, но не более чем на 2 года.