

**ежемесячный** **электронный** **журнал**

Коротко

о главном

**недвижимое имущество:**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

**прав и сделок,****КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ,**

**геодезия и картография**

**июнь 2025**

**законодательство**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и ст. 6, ст. 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»*** |

**Уточняются полномочия органов государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.**

Устанавливается, что государственный учет жилищного фонда обеспечивается в ГИС ЖКХ в порядке и сроки, которые установлены законодательством о ГИС ЖКХ.

Также предусматривается, что в электронный паспорт многоквартирного дома включается информация о многоквартирном доме, входящих в его состав жилых помещениях, принадлежащих отдельным собственникам, нежилых помещениях и (или) машино-местах, являющихся неотъемлемой конструктивной частью многоквартирного дома, а также
об имуществе, указанном в п. 1 - 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, характеризующая и индивидуализирующая такие помещения, машино-места и имущество.

В электронный паспорт жилого дома включается информация о жилом доме, характеризующая и индивидуализирующая его.

Форма электронного паспорта многоквартирного дома, электронного паспорта жилого дома, порядок их формирования и состав включаемой в них информации устанавливаются Минстроем России.

Застройщик, обеспечивающий строительство многоквартирного дома, малоэтажного жилого комплекса, после выдачи ему разрешения на ввод объекта (объектов) капитального строительства в эксплуатацию, а также подрядчик после подписания документа, подтверждающего приемку заказчиком жилого дома, построенного в соответствии с договором строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются на счетах эскроу, размещает в ГИС ЖКХ электронный паспорт многоквартирного дома, электронный паспорт жилого дома.

Закон вступает в силу с 01.03.2026.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 878698-8 «О внесении изменения в статью 333.38 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»*** |

**10.06.2025 Государственная Дума Российской Федерации приняла
в первом чтении законопроект, которым предлагается предусмотреть
в Налоговом кодексе Российской Федерации льготу по оплате нотариального удостоверения договоров дарения недвижимого имущества, заключаемых между лицами, которые признаются близкими родственниками в соответствии с семейным законодательством. Согласно проекту в таких случаях стороны подлежат освобождению
от уплаты 50% госпошлины.**

Авторы поправок поясняют, что с 13.01.2025 нотариальное удостоверение договоров дарения недвижимости между гражданами является обязательным. Учитывая достаточно высокую стоимость данного нотариального действия (в среднем она составляет для граждан 25-30 тыс. руб.), при оформлении сделок дарения недвижимости между пенсионерами (родителями, бабушками, дедушками) и их детьми и внуками стороны зачастую испытывают финансовые трудности, препятствующие оплате нотариальных услуг. По мнению разработчиков, в таких случаях граждане нуждаются в мерах государственной поддержки.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 946629-8 «О внесении изменений и дополнений в статью 9.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»*** |

**В Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации хотят ввести наказания для организаций по управлению многоквартирным домом за нарушение правил взаимодействия
с операторами связи. Речь идет, например, о недопуске на объекты общего имущества дома или взимании платы за эксплуатацию сетей связи в нем.**

Компаниям будет грозить штраф от 100 тыс. до 500 тыс. руб. за первый проступок и от 600 тыс. до 1 млн руб. за повторный. Должностное лицо
в первый раз накажут на сумму от 10 тыс. до 40 тыс. руб., в следующий –
от 40 тыс. до 50 тыс. руб. либо дисквалифицируют на срок до 3 лет.

Планируется, что изменение вступит в силу через 10 календарных дней после опубликования закона.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков»*** |

**В перечне таких признаков:**

 – захламление более чем 50 процентов площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, или загрязнение указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами;

 – отсутствие на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в течение 7 и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано
в соответствии с законом, за исключением случаев, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство индивидуального жилого дома в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) индивидуальный жилой дом;

– наличие на земельном участке не являющихся самовольными постройками зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не приступил к выполнению работ
по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня их выявления, за исключением случаев, когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, утвержденные настоящим постановлением, не применяются
в случае, если на основании судебного акта или акта уполномоченного органа наложен арест, запрет на использование земельного участка в соответствии
с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, а также
в течение времени, когда земельный участок не мог быть использован
по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 30.05.2025 № 791 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 07.06.2022 № 1040»*** |

**Изменениями, внесенными в Положение о системе, утвержденное постановлением Правительства от 07.07.2022 № 1040, определены
этапы обеспечения использования системы в целях предоставления государственных и муниципальных услуг на территориях субъектов Российской Федерации, перечень услуг, в целях предоставления которых используется система, виды электронных сервисов системы и порядок
их использования.**

Так, постановлением к услугам, в целях предоставления которых используется система, отнесены, в частности: государственный кадастровый учет недвижимого имущества и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество; принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование; предоставление лицензии на пользование недрами; оформление документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода; выдача разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию; предоставление сведений из государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения.

Закреплено, что обеспечение использования системы в целях предоставления государственных и муниципальных услуг должно быть завершено на территориях всех субъектов Российской Федерации
до 31.12.2030 года.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 № 827 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»*** |

**Внесены поправки в Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также в Правила формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.**

В частности, регламентирован порядок действий в случае выявления в заключении государственной экспертизы технической ошибки (описки, опечатки, грамматической или иной ошибки, приведшей к несоответствию сведений, содержащихся в заключении государственной экспертизы, сведениям, содержащимся в проектной документации и (или) результатах инженерных изысканий, в отношении которых подготовлено такое заключение), исправление которой не оказывает влияния на результат проведенной государственной экспертизы.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 06.06.2025 № 846 «Об утверждении Правил передачи арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющимся резидентом особой экономической зоны или управляющей компанией особой экономической зоны, арендных прав в залог»***  |

В целях передачи арендных прав в залог арендатор направляет в высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации обращение. Определен перечень сведений, указываемых в обращении, установлена процедура принятия соответствующего решения и передачи арендных прав в залог.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерацииот 10.06.2025 № 874 «Об утверждении особенностей проведения государственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, подготовленной в целях неоднократного применения при архитектурно-строительном проектировании объектов капитального строительства»***  |

Правительством Российской Федерации был определен перечень органов и организаций, уполномоченных на подготовку проектной документации в целях неоднократного применения при архитектурно-строительном проектировании объектов капстроительства. Они же являются заявителями по госэкспертизе этой документации. Установлены особенности ее проведения. Экспертизой проектной документации для объектов, входящих в военную инфраструктуру Вооруженных Сил Российской Федерации, занимается Минобороны, а в остальных случаях – учреждение Минстроя. Уточнен порядок ведения единого госреестра заключений экспертизы проектной документации.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 19.06.2025 № 925 «О внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации******от 18.03.2024 № 326******«Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве»*** |

Правительство Российской Федерации внесло соответствующие изменения в свое постановление от 18.03.2024 № 326, которым установлены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

В конце прошлого года срок действия моратория был продлен
до 30.06.2025 включительно, теперь – до 31.12.2025.

**особое мнение**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмо Росреестра от 23.05.2025 № 06-01216/25******посвящено осуществлению государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на основании судебного акта*** |

**К основаниям для осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (далее – ГРП) относятся вступившие в законную силу судебные акты.**

В письме сообщается, что судебный акт, прилагаемый к заявлению юридического лица о ГКУ и (или) ГРП, должен быть изготовлен:

 – либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) судьи, вынесшего такой судебный акт;

 – либо в форме электронного образца документа, подписанного УКЭП судьи, вынесшего такой судебный акт, либо УКЭП сотрудника суда, уполномоченного заверять копии судебных актов.

Юридические лица вправе подать заявления и (или) документы на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности их подачи в форме электронных документов.

Однако речь идет о случаях, когда проблема возникла на стороне органа регистрации прав, а не иных лиц, в том числе судов.

Средства электронной подписи, используемые для подписания документов, направленных в Росреестр, должны быть сертифицированы.

Приоритетным для Росреестра является подпись в отдельном файле с расширением «sig».

Электронные подписи в ином формате технологически возможно упаковать в архив в формате «zip».

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмом Росреестра от 06.05.2025 № 18-4279-ТГ/25*** ***«О порядке исправления реестровых ошибок»*** |

**Разъяснение дано в целях соблюдения территориальными органами Росреестра порядка исправления органом регистрации прав
реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра
недвижимости (далее – ЕГРН), установленного Федеральным законом
«О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон № 218 ФЗ) и Порядком изменения сведений ЕГРН
о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки, установленным приказом Росреестра от 27.12.2023 № П/0565.**

Реестровая ошибка при ее обнаружении органом регистрации прав или публично-правовой компанией устраняется по истечении 1 месяца с момента направления органом регистрации прав правообладателю решения о необходимости исправления реестровой ошибки.

После изменения сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка либо местоположении Объект капитального строительства при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в ч. 7 ст. 61 Закона
№ 218-ФЗ, допускается увеличение площади земельного участка не более чем на 10% или ее уменьшение не более чем на 5% относительно площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН (содержались
в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при этом уточнении границ была до-пущена реестровая ошибка).

Реестровая ошибка – это наличие в отношении объекта недвижимости недостоверных сведений, отраженных в ЕГРН.

Исправлять реестровую ошибку, в сведениях ЕГРН о границах, установленных в соответствии с решением суда, возможно только путем обжалования судебного решения.

Если таким решением нарушены права лиц, которые не были привлечены к участию в судебном деле, обжаловать одновременно с подачей ходатайства о восстановлении срока на обжалование.

Тема с реестровыми ошибками, вытекающими из решения суда, сложная.

Суд принимает решение о координатах исходя из заключения эксперта, при этом не имея возможности самостоятельно проверить эти координаты.

Участники процессов также координаты, установленные судебным экспертом, проверять не хотят, это дополнительные затраты на кадастровые работы.

Ошибочными в заключении эксперта во всяком случае будут координаты, погрешность которых превышает допустимую, либо не соответствующие графическому отображению границ, приведенному экспертом в заключении.

Также при проведении судебной экспертизы недопустимо изменять координаты границ, ранее установленных решением суда по другому делу.

Поэтому в судебном деле на момент передачи его в экспертную организацию должны быть сведения о том, на каком основании ранее были установлены координаты границ всех участников спора.

**в рабочем порядке**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***В 2026 году в Белгородской области будет проведена очередная государственная кадастровая оценка земельных участков*** |

В соответствии с приказом министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 19.05.2025 № 198 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Белгородской области» в 2026 году будет проведена государственная кадастровая оценка земельных участков по состоянию на 01 января 2026 года, результаты которой будут введены в действие с 01 января 2027 года.

Отметим, что по закону кадастровая оценка проводится один раз
в 4 года, а в городах федерального значения – один раз в 2 года (в случае принятия такого решения). Для сравнения – раньше решение о дате проведении кадастровой оценки каждый регион принимал самостоятельно, что часто приводило к нарушению установленной периодичности таких работ и к различному уровню налоговой нагрузки в разных субъектах
по однотипным объектам недвижимости. Теперь же установлен единый цикл кадастровой оценки, что обеспечивает по всей стране актуальную кадастровую стоимость на единую дату по единой методологии, а значит – актуальную налоговую базу объектов недвижимости.

*«В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» декларацию о характеристиках объекта недвижимости. Порядок рассмотрения декларации, в том числе ее форма, утверждена приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы». Форма декларации размещена
на официальном сайте бюджетного учреждения (http://belcentrgko.ru)»,* – прокомментировала **директор ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» Наталья Чуева.**

Подать декларацию в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» можно любым удобным способом:

1) лично обратиться в бюджетное учреждение, расположенное
по адресу: 308002, г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, 133 «в», или направить декларацию почтовым отправлением;

2) в офисе МФЦ;

3) посредством портала Госуслуг, официального сайта ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» (http://belcentrgko.ru) или направив декларацию по электронной почте – mail@belcentrgko.ru.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Белгородский Росреестр подвел промежуточные итоги регистрационной деятельности в сфере долевого строительства и ипотечного кредитования*** |

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области с начала текущего года
на регистрацию ипотеки поступило 5748 заявлений, из которых около
60% – в электронном виде. На регистрацию договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в региональное ведомство поступило 659 заявлений,
из них 639 – в электронном виде, что составляет 97% от всего количества принятых заявлений.

Данная статистика еще раз подтверждает тот факт, что граждане, а также профессиональные участники рынка недвижимости Белгородской области отдают предпочтение именно электронным услугам Росреестра, отмечая все их преимущества.

Напомним, что в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2024
№ 487-Ф3 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 марта текущего года юридические лица обязаны подавать заявления в орган регистрации прав исключительно в электронном виде. Стоит отметить, что активный переход взаимодействия в онлайновый формат способствует повышению доступности государственных услуг, безопасности сделок, а также дальнейшему развитию процесса цифровой трансформации ведомства.

*«Мы уже давно взаимодействуем с Росреестром именно в электронном формате и смогли оценить все преимущества. Активная цифровизация – это не только про удобство для профессиональных участников рынка недвижимости, например, для застройщиков, но и про высокое качество оказания услуг, повышение клиентской удовлетворенности, а также минимизация временных ресурсов, что очень важно сегодня»,* – отметил **генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Трансюжстрой» Рустам Рамазанов.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Зарегистрировать права на объекты недвижимости можно*** ***в ускоренном порядке*** |

Теперь осуществить регистрационные действия можно в ускоренном порядке. Данная услуга стала доступна с 1 января 2025 года на основании вступивших в силу поправок, внесенных Федеральным законом от 22.07.2024 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

При наличии в заявлении о государственной регистрации прав соответствующей отметки заявитель может получить услугу в срок не более одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления, заплатив при этом повышенный размер государственной пошлины (статья
333.33 Налогового кодекса Российской Федерации), в отношении следующих регистрационных действий:

– для физических лиц: государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке; государственная регистрация прав на жилое помещение (квартиру) на основании договора купли-продажи (за исключением случая продажи с публичных торгов) или договора дарения, заключенного до 13.01.2025 в простой письменной форме;

– для юридических лиц: государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке; государственная регистрация прав на помещение (жилое или нежилое) на основании договора купли-продажи (за исключением случая продажи с публичных торгов), совершенного в простой письменной форме до вступления силу.

Эта услуга будет особенно актуальна для заинтересованных лиц, которые хотят зарегистрировать недвижимость в гарантированно сжатые сроки и заинтересованы в более оперативном оформлении сделки.

В пресс-службе регионального Росреестра отметили, что ускоренная регистрация возможна как при подаче пакета документов лично в МФЦ (предварительно проинформировав сотрудника, осуществляющего прием документов, о желании получить услуги в срок не более одного рабочего дня), так и в электронном формате – посредством личного кабинета правообладателя на официальном сайте Росреестра (в этом случае в заявлении следует заполнить специальное поле о проведении услуги в срок не более одного рабочего дня).

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***В Управлении Росреестра по Белгородской области рассказали*** ***об особенностях процесса обследования геодезических пунктов*** |

Геодезический пункт – точка на земной поверхности, положение которой определено геодезическими методами (триангуляцией, полигонометрией и др.) и закреплено на местности геодезическими знаками. Он состоит из специального центра, наружного знака и внешнего оформления в виде канавы или вала, которое является границей пункта. В случае отсутствия внешнего оформления геодезического пункта, его границей является основание наружного знака.

Управление Росреестра по Белгородской области в рамках осуществления федерального государственного надзора в области геодезии и картографии на постоянной основе проводит обследование геодезических пунктов в целях реализации полномочий по соблюдению требований
к обеспечению их сохранности.

Процесс обследования пунктов включает в себя несколько этапов.
Во-первых, поиск пунктов на местности. Сведения о местоположении пунктов представлены в местной системе координат Белгородской области (МСК – 31), но для более быстрого и эффективного поиска известные координаты конвертируются в систему координат WGS84 (долгота/широта). Такие координаты можно использовать в мобильных приложениях-навигаторах, которые дают возможность оценить расположение пункта по космическим снимкам или, например, проложить к нему маршрут.

Точность данного способа невелика (порядка 6 метров) и позволяет отыскать только тот пункт, у которого сохранились наружные опознавательные признаки.

Стоит отметить, что в силу различных обстоятельств внешнее оформление пунктов зачастую уничтожается. В этих случаях специалисты прибегают к инструментальному методу поиска с помощью спутникового геодезического оборудования. Данный метод позволяет определить местоположение центра пункта с точностью до нескольких сантиметров.

Следующим этапом в процессе обследования является осмотр геодезического пункта, выявление состояния наружного знака, марки
его центра и внешнего оформления.

В завершении процесса обследования пункта специалистом подготавливается документальное оформление результатов обследования
в виде специальной карточки с приложением фотоматериалов.

**По словам заместителя руководителя Управления Росреестра
по Белгородской области Екатерины Быковой**, сотрудниками регионального ведомства в текущем году обследовано 18 геодезических пунктов, из них: 15 пунктов государственной геодезической сети и 3 пункта государственной нивелирной сети.