

Законодательство о недвижимости. Что изменилось?

В 2023 году законодательство в сфере недвижимости претерпело ряд изменений, направленных на совершенствование и упрощение процедуры государственной регистрации недвижимости. О наиболее значимых расскажем в нашем материале.

С 1 января 2023 года для подачи некоторых заявлений в орган регистрации прав в электронном виде не требуется усиленная квалифицированная электронная подпись правообладателя (УКЭП).

С использованием сервиса «Личный кабинет», размещенного на официальном сайте Росреестра без подписания УКЭП могут быть представлены заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, а также в случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка или объединения с другими земельными участками;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;
- о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя);
- о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе правообладателя;
- об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН.

С 1 января 2023 года граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства могут получить земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления своей деятельности в аренду без проведения торгов на срок до 5 лет. Однако, в этом случае не допускается изменение целевого назначения земельного участка, а также запрещается передавать такой земельный участок в субаренду, переуступать права и обязанности по договору аренды такого земельного участка другому лицу, а также передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Внесены изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации. Так, с 1 января 2023 года для физических лиц размер госпошлины за государственную регистрацию соглашения об изменении или о расторжении договора аренды, если такой договор зарегистрирован в ЕГРН, составляет 350 рублей, для организаций - 1 000 рублей.

С 1 марта 2023 года вступили в силу изменения, направленные на защиту персональных данных, в том числе сведения Единого государственного реестра недвижимости перестали быть публичными, и персональные данные собственника теперь не включаются в выписку ЕГРН. Выписку с данными о правообладателе можно получить только через нотариуса или с разрешения самого правообладателя. Проверить является ли выписка из ЕГРН подлинной можно по специальному QR-коду, расположенному в правом верхнем углу выписки.

С 14 апреля 2023 года вступили в силу изменения, касающиеся воинского учета. Так, за неявку по повестке в течение 20 дней без уважительной причины предусмотрены ограничительные меры, среди которых, в том числе и запрет на регистрацию недвижимости. В связи с этим введено новое основание для приостановления учетно-регистрационных действий - это наличие сформированного решения о принятии временных мер, направленных на обеспечение явки по повестке военного комиссариата, в отношении физического лица, в Реестре воинского учета.

С 9 мая 2023 года вступили в силу изменения, предусматривающие административную ответственность в виде уплаты штрафов за создание сайтов-двойников Росреестра, за перепродажу сведений ЕГРН.

С 13 июня 2023 года вступили в силу изменения, касающиеся оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения. Для снятия с государственного кадастрового учета земельного участка законом предусмотрены специальные основания, либо земельный участок должен являться преобразуемым. В случае поступления заявления о снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, который не является преобразуемым и отсутствуют законные основания для снятия такого земельного участка с учета, документы будут возвращены заявителю без рассмотрения. Без рассмотрения будут возвращены документы также в случае подачи заявления о праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, не подлежащем государственной регистрации в соответствии с федеральным законом.

*Светлана Пальчикова – начальник отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Тамбовской области*