

## **ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Юридическая фирма **ALUMNI Partners** информирует о вступивших в силу 1 марта 2025 г. основных изменениях, внесенных в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Градостроительный кодекс РФ и другие нормативные правовые акты, на основании Федерального закона от 26 декабря 2024 г. № 486-ФЗ и Федерального закона от 26 декабря 2024 г. № 487-ФЗ.

### **Росреестр полностью переходит на электронное взаимодействие с юридическими лицами**

С 1 марта 2025 г. юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемые к ним документы только в электронном формате. Документы на бумажном носителе, полученные от юридических лиц, будут возвращаться без рассмотрения.

Исключением являются случаи, когда стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой регистрируется соответствующее право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые также представляются только в электронном формате).

Кроме того, до 1 января 2026 г. возможность подачи заявлений в формате документов на бумажном носителе сохраняется для крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ, гаражных кооперативов, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья.

В целях разъяснения новых особенностей взаимодействия с юридическими лицами Росреестр подготовил краткую [методичку](#).

### **Невозможность осуществления учетно-регистрационных действий в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка**

С 1 марта 2025 г. основанием для приостановления государственной регистрации прав, ограничений прав и обременений в отношении земельного участка является отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка. Исключение предусмотрено только для случаев регистрации сервитутов.

Кроме того, отсутствие сведений о местоположении границ земельного участка будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, ограничений прав и обременений в отношении расположенных на таком земельном участке зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства. Исключение предусмотрено для случаев, когда заявления поданы в связи с прекращением существования зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, а также для случаев, когда сооружения и объекты незавершенного строительства являются линейными объектами.

Как поясняет Росреестр, применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от его вида разрешенного использования.

Данные нормы призваны сокращать количество споров о границах земельных участков и защищать интересы новых правообладателей земельных участков. При этом необходимость внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков будет вести к увеличению сроков осуществления сделок и расходов в связи с их осуществлением.

### **Возможность эксплуатации зданий и сооружений, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, только после внесения данных о таких зданиях и сооружениях в ЕГРН**

В Градостроительный кодекс РФ внесено уточнение, что в случае, если для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуется получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, то строительство или реконструкция такого здания или сооружения считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета.

Соответственно, для обеспечения возможности эксплуатации здания или сооружения, строительство или реконструкция которого осуществлялись без разрешения на строительство, застройщик обязан направить в Росреестр документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на построенное или реконструированное здание или сооружение.

При этом обращаем внимание, что к объектам недвижимости, строительство и реконструкция которых допускается без разрешения на строительство, относятся в том числе сооружения вспомогательного использования, а также отдельные линейные объекты.

Ранее государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на здания и сооружения, для строительства и реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, фактически осуществлялись по желанию застройщика, что вело к недополучению налогов со стороны бюджета.

Неисполнение новой обязанности может стать основанием для привлечения к административной ответственности за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на построенные здания, сооружения.

### **Упрощение порядка внесения изменений в градостроительную документацию при осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей**

В Градостроительный кодекс РФ внесены изменения в части упрощенного регулирования внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования для случаев комплексного развития территории («КРТ») по инициативе правообладателей.

Так, в соответствии с новой редакцией закона, договор о КРТ по инициативе правообладателей становится основанием для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования наравне с решением о КРТ. Такие изменения должны быть внесены в градостроительную документацию в сокращенные сроки, то есть в течение 90 дней с даты утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Изменения направлены на сокращение срока реализации проектов КРТ, реализуемых по инициативе правообладателей, а также способствуют уравниванию таких правообладателей в правах с другими застройщиками, осуществляющими КРТ на основании решения о КРТ.

*Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.*

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим алертом, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.



### Рустам Алиев

Партнер

Практика недвижимости и строительства

**ALUMNI Partners**

+7 (495) 968-8-968

[rustam.aliev@alumnipartners.ru](mailto:rustam.aliev@alumnipartners.ru)



### Виталий Можаровский

Партнер

Практика недвижимости и строительства

**ALUMNI Partners**

+7 (495) 968-8-968

[vitaly.mozharowski@alumnipartners.ru](mailto:vitaly.mozharowski@alumnipartners.ru)



### Юрий Чернобrivтцев

Партнер

Практика недвижимости и строительства

**ALUMNI Partners**

+7 (495) 968-8-968

[yuri.chernobrivtsev@alumnipartners.ru](mailto:yuri.chernobrivtsev@alumnipartners.ru)

Авторский коллектив Практики недвижимости и строительства **ALUMNI Partners**:

- **Ольга Ярунина**, юрист;
- **Полина Фойгель**, младший юрист.