Новости законодательства: «построил - оформи»

Президент РФ Владимир Путин подписал разработанный Росреестром федеральный закон (№ 487-ФЗ от 26.12.2024), направленный на повышение эффективности использования земельных участков и объектов недвижимости. Законом предусмотрены механизмы, стимулирующие оформление земельных участков, зданий и сооружений гражданами и юридическими лицами. Нововведения вступают в силу с 1 марта 2025 года.

Существующий в настоящее время порядок эксплуатации зданий и сооружений не обязывает их ставить на государственный кадастровый учет и осуществлять регистрацию прав. При этом, по оценкам Росреестра, на территории каждого субъекта находится от 1 до 5 тыс. только индивидуальных жилых домов, не зарегистрированных в установленном порядке, а меры, обязывающие обеспечить их оформление, законодательством не предусмотрены.

Новым законом вводится принцип «построил – оформи», в соответствии с которым эксплуатировать построенные здания и сооружения можно будет только после их оформления. Граждане смогут это сделать в том числе с использованием упрощенного порядка оформления прав на бытовую недвижимость (например, в рамках «дачной амнистии»).

Если объект построен застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства, то он будет представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место, что избавит граждан от лишних временных и трудовых затрат. Документы будут подаваться в электронном виде без затрат граждан на изготовление электронной цифровой подписи.

Также законом определяется, что эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых они расположены. Необходимо исключить случаи, когда на земельных участках, предназначенных, например, для индивидуального жилищного строительства, открываются автомойки и гостиницы. Это противоречит правовому режиму земли и доставляет дополнительные неудобства соседям.

Кроме того, для собственников зданий и сооружений (помещений, машино-мест в этих зданиях) предусматривается обязательное оформление права собственности или аренды земельных участков, на которых эти здания и сооружения расположены. Речь идет об участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

* Еще одно очень важное нововведение, которое касается юридических лиц, призвано оптимизировать и упростить их взаимодействие с Росреестром. В частности, теперь подавать заявления о государственном кадастровом учете и регистрации прав они смогут только в электронной форме. Это избавит от необходимости оформления документов на бумажном носителе и ускорит процесс получения государственных услуг в сфере недвижимости, – отмечает Оксана Крылова, руководитель Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Также в законе предусмотрено правило, согласно которому для проведения сделки в отношении земельного участка или расположенных на нем здания, сооружения или объекта незавершенного строительства его границы должны содержаться в Едином государственном реестре недвижимости.

Отсутствие у земельного участка точных границ зачастую приводит к большим проблемам при его использовании. Так, к примеру, человек может купить земельный участок, а потом при установлении границ может выяснится, что имеется давний спор с соседом по общей границе. Таким образом, закон защитит новых правообладателей земельных участков от возможных проблем с определением фактического местоположения их границ.

[#Росреестр #Росреестр75 #ЗабайкальскийРосреестрРазъясняет](https://vk.com/feed?q=%23%D0%A2%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80_%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%8A%D1%8F%D1%81%D0%BD%D1%8F%D0%B5%D1%82&section=search) #НовостиЗаконодательства