

# ТОП-15 наиболее важных изменений в Федеральном законе о государственной регистрации недвижимости

Июнь 2021

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ (далее - «Новый закон»)<sup>1</sup> внесены многочисленные изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее - «Закон»<sup>2</sup>). Мы расскажем о 15-ти самых существенных из них.

## 1. Полномочия Федеральной кадастровой палаты («ФКП»)

Теперь в Законе прямо перечислены полномочия ФКП<sup>3</sup>. Решением Росреестра ФКП могут быть переданы и иные не указанные в Законе полномочия, кроме полномочий по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности – эти функции осуществляется Росреестром.

### К полномочиям ФКП, например, относятся:

- *Выездной прием заявлений и выездная выдача документов*<sup>4</sup>

ФКП осуществляет выездной прием заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации прав, а также выдачу документов и уведомлений

посредством курьерской доставки.

Выездной прием заявлений является платным<sup>5</sup>, кроме прямо установленных случаев, когда он осуществляется бесплатно.

Порядок осуществления выездного приема и размеры платы за его осуществление устанавливает Росреестр<sup>6</sup>.

Выдача документов и уведомлений после совершения регистрационных действий может осуществляться посредством курьерской доставки, если такой способ доставки указан в заявлении о регистрации<sup>7</sup>. Порядок осуществления курьерской доставки и размеры платы за ее осуществление также должны быть установлены Росреестром<sup>8</sup>. В настоящее время действует порядок, утвержденный Минэкономразвития<sup>9</sup>.

1 Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступил в силу 30.04.2021, за исключением отдельных положений.

2 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3 В соответствии со ст. 3.1 Закона.

4 В соответствии с пп. 1 ч. 2 ст. 3.1 Закона.

5 В соответствии с ч. 1.1 ст. 18 Закона, указанная часть вступает в силу с 28.10.2021.

6 Порядок осуществления выездного приема многофункциональным центром и размеры платы за его осуществление устанавливаются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

7 В соответствии с ч. 19 ст. 29 Закона.

8 В соответствии с ч. 20 ст. 29 Закона, указанная часть вступит в силу с 28.10.2021. При этом, если доставка осуществляется многофункциональным центром, порядок доставки и размеры платы за ее осуществление устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

9 Приказ Минэкономразвития России от 31.05.2016 № 337.

- *Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН*

Новым законом запрещено создание и использование сайтов (кроме официального сайта Росреестра и ФКП) и программ, в том числе мобильных приложений, для предоставления сведений из ЕГРН<sup>10</sup>.

Запрет не распространяется на действия органов государственной власти («ОГВ»), органов местного самоуправления («ОМСУ»), организаций и граждан, предоставляющих информацию из ЕГРН, которая одновременно: по форме и содержащейся в ней совокупности сведений не соответствует формам предоставления сведений из ЕГРН; не содержит подписи должностных лиц Росреестра или ФКП<sup>11</sup>.

- *Ведение реестра границ*
- *Обеспечение информационного взаимодействия Росреестра с кадастровыми инженерами*
- *Выполнение функций оператора федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН*
- *Перевод документов, содержащихся в реестровых делах, хранение которых осуществляется (осуществлялось) в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных образов таких документов и иные полномочия.*

10 В соответствии с ч. 25 ст. 62 Закона.

11 В соответствии с ч. 27 ст. 62 Закона.

12 В соответствии с ч. 4.1 ст. 15 Закона.

13 В соответствии с ч. 9 ст. 15 Закона.

## 2. Кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество

### Регистрация права общей долевой собственности

С заявлением о кадастровом учете и (или) регистрации права на объект недвижимости, который приобретает в общую долевую собственность, обращаются все лица, которые приобретают такой объект в общую долевую собственность. Если необходимо внести изменения в сведения об объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, с соответствующим заявлением также обращаются все участники такой долевой собственности<sup>12</sup>.

### Переход права собственности от ликвидированного или недействующего юридического лица

Регистрация перехода права собственности на объект недвижимости осуществляется на основании заявления покупателя и выписки из ЕГРЮЛ, подтверждающей внесение в реестр записи о ликвидации или исключении недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ, а также документов, подтверждающих исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости)<sup>13</sup>.



Ранее Росреестр в аналогичных ситуациях приостанавливал регистрацию перехода права собственности с указанием на необходимость предоставления заявления от продавца объекта. В таком случае покупателю приходилось обращаться в суд и оспаривать решение Росреестра о приостановлении государственной регистрации. Суды признавали такие действия Росреестра незаконными<sup>14</sup>. С принятием Нового закона обращение в суд не потребует и Росреестр сразу должен будет осуществить регистрацию перехода права собственности.

### 3. Сокращение сроков регистрации договоров участия в долевом строительстве («ДДУ»)

Установлены следующие сроки регистрации ДДУ<sup>15</sup>:

- 5 рабочих дней со дня поступления в Росреестр заявления о регистрации последующих ДДУ после регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома («МКД») и (или) иного объекта недвижимости – при подаче заявления и прилагаемых к нему документов в бумажной форме; 3 рабочих дня – при подаче заявления и прилагаемых к нему документов в электронной форме;
- 7 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления о регистрации последующих ДДУ после регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, и прилагаемых к нему документов.

### 4. Изменения в порядке подачи документов в электронном виде

#### Подача документов через личный кабинет

Через личный кабинет без подписания усиленной квалифицированной электронной подписью («УКЭП») правообладателя с 01 января 2023 года можно будет подавать различные заявления, например, заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности<sup>16</sup>:

- в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- при разделе / объединении / перераспределении земельных участков, в том числе, образуемых путем перераспределения земель, находящихся в публичной и частной собственности; а также
- заявления собственника о невозможности регистрации права без его личного участия; заявления собственника о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь Росреестра с ним; заявления об исправлении технической ошибки в ЕГРН и проч.

#### Подача документов без приложения документа об уплате государственной пошлины

Установлено новое правило течения сроков регистрационных действий, если к заявлению, которое подается в Росреестр, не приложен документ, подтверждающий оплату государственной пошлины. В этом случае срок осуществления регистрационных действий начинает течь с даты получения Росреестром сведений об оплате государственной пошлины в ГИС о государственных и муниципальных платежах<sup>17</sup>.

В случае если по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления в ГИС не появится информация об уплате государственной пошлины, то заявление о государственной регистрации возвращается без рассмотрения<sup>18</sup>.

Исходя из этого, во избежание возврата поданного заявления, например, из-за технического сбоя в ГИС, рекомендуем при подаче заявления в Росреестр всегда прикладывать к нему документ об уплате государственной пошлины.

14 См., напр., Определение Верховного Суда РФ от 11.07.2018 № 307-КГ18-9228 по делу № А05-9625/2017; Определение Верховного Суда РФ от 27.02.2018 № 304-КГ17-23501 по делу № А27-5091/2017.

15 В соответствии с пп., пп. 13, 14 ч. 1 ст. 16 Закона, которые вступят в силу с 28.10.2021.

16 В соответствии с ч. 1.2 ст. 18 Закона, которая вступает в силу с 01.01.2023.

17 В соответствии с ч. 7 ст. 18 Закона.

18 В соответствии с пп. 3 ст. 25 Закона.

## 5. Подача документов на бумажном носителе

Документы на бумажном носителе, являющиеся основанием для регистрации прав и обременений (кроме актов ОГВ, актов ОМСУ, а также судебных актов, которые представляются в копиях<sup>19</sup>) представляются в единственном экземпляре-подлиннике.

Представленные документы с отметкой об их сканировании возвращаются заявителю после завершения процедуры осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами<sup>20</sup>.

## 6. Максимально допустимый размер машино-мест

В силу того, что все транспортные средства имеют разные габариты, более не ограничивается максимально допустимый размер машино-мест<sup>21</sup>. В ЕГРН сведения о машино-месте будут указаны на основании технического плана.

## 7. Отметка о невозможности регистрации без личного участия собственника

Отметка о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника такого объекта, в случае подачи заявления о регистрации прав иным лицом, не защитит в следующих случаях<sup>22</sup>:

- если заявление подано уполномоченным нотариусом или его работником, при регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки<sup>23</sup>;

- если органом исполнительной власти города Москвы подано заявление о регистрации перехода права собственности на жилые помещения в МКД, включенном в программу реновации<sup>24</sup>;
- если регистрация прав осуществляется в порядке наследования.

## 8. Приостановление и отказ в осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав

### Дополнительные основания для приостановления регистрационных действий

К ранее указанным основаниям добавлены<sup>25</sup>:

- «несоответствия» с ВРИ:
  - назначение или разрешенное использование объекта недвижимости не соответствует ВРИ земельного участка, на котором он создан (создается) (кроме случаев, когда размещение объекта на земельном участке допускается независимо от его ВРИ)<sup>26</sup>;
  - в заявлении правообладателя земельного участка, здания, сооружения о кадастровом учете указан ВРИ, не предусмотренный перечнем ВРИ, установленных применительно к соответствующей территории<sup>27</sup>;
  - правообладателем не получено разрешение на условно разрешенный ВРИ или согласие на использование объекта в соответствии с выбранным ВРИ, либо правообладатель не вправе использовать земельный участок в соответствии с выбранным ВРИ<sup>28</sup>;

<sup>19</sup> В соответствии с ч. 5 ст. 21 Закона.

<sup>20</sup> В соответствии с ч. 3 ст. 21 Закона.

<sup>21</sup> В соответствии с ч. 6.2 ст. 24 Закона.

<sup>22</sup> В соответствии с пп. 4 ст. 25 Закона.

<sup>23</sup> В соответствии с пп. 5 ч. 3 ст. 15 Закона.

<sup>24</sup> В соответствии с ч. 1.1 ст. 19 Закона.

<sup>25</sup> В соответствии с ч. 1 ст. 26 Закона.

<sup>26</sup> В соответствии с пп. 22 ч. 1 ст. 26 Закона.

<sup>27</sup> В соответствии с пп. 33.1 ч. 1 ст. 26 Закона.

<sup>28</sup> В соответствии с пп. 33.1 ч. 1 ст. 26 Закона.

- в Росреестр относительно лица поступили соответствующее уведомление Росфинмониторинга, Межведомственной комиссии по противодействию финансированию терроризма, либо судебный акт, принятый в соответствии с ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»<sup>29</sup>.

#### **Течение срока после приостановления регистрационных действий**

В случае устранения причин приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав течение установленного Законом срока возобновляется не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня получения Росреестром документов, подтверждающих устранение причин, повлекших за собой такое приостановление, *на срок, оставшийся (неистекший) на дату такого приостановления*<sup>30</sup>.

#### **Порядок регистрации после оспаривания отказа Росреестра в осуществлении регистрационных действий**

В случае если отказ Росреестра в осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав признан судом незаконным и в решении суда указано на необходимость осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, такие действия *осуществляются без повторной подачи заявления* на основании соответствующего решения суда, поступившего в Росреестр, и документов, ранее помещенных в реестровое дело (в том числе межевого плана, технического плана, акта обследования). В течение трех рабочих дней со дня поступления указанного решения суда Росреестр обязан уведомить заявителя о поступлении такого решения и сроке окончания осуществления регистрации<sup>31</sup>.

29 В соответствии с пп. 37.1 ч. 1 ст. 26 Закона.

30 В соответствии с ч. 10 ст. 26 Закона.

31 В соответствии с ч. 2 ст. 27 Закона.

32 В соответствии с ч. 2.1 ст. 40 Закона.

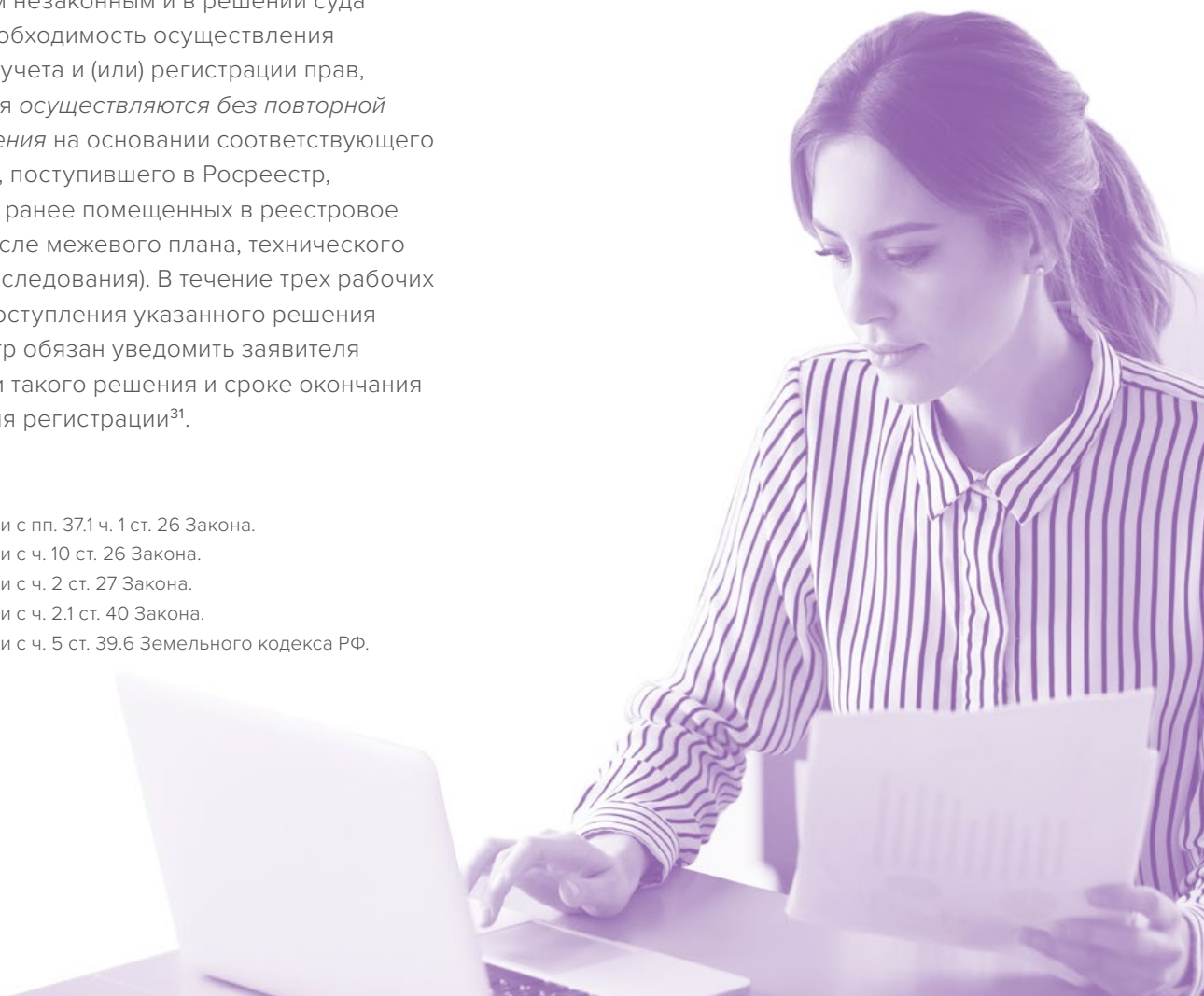
33 В соответствии с ч. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

## **9. Кадастровый учет и (или) регистрация права в связи с созданием, реконструкцией объекта капитального строительства**

### **Регистрация и кадастровый учет объекта незавершенного строительства**

Истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства (договора безвозмездного пользования) не является основанием для приостановления кадастрового учета и (или) регистрации права на создаваемый объект незавершенного строительства, если разрешение на строительство на момент представления документов для кадастрового учета и (или) регистрации прав является действующим<sup>32</sup>.

При этом возможность регистрации объекта незавершенного строительства предусмотрена, в том числе, для того, чтобы в дальнейшем такой объект можно было либо изъять у собственника с целью его реализации на торгах для завершения строительства, либо предоставить этому же собственнику земельный участок в аренду без торгов для завершения строительства такого объекта<sup>33</sup>.



## Снятие с кадастрового учета помещений в здании

После регистрации права собственности на здание, сооружение допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении, на основании заявления собственника такого здания, сооружения. При этом представление акта обследования не требуется<sup>34</sup>.

Не допускается «задвоение» объектов, то есть наличие в ЕГРН записей о регистрации вещных прав на здание, сооружение с одновременной регистрацией вещных прав на помещения, машино-места в таких здании, сооружении<sup>35</sup>.

## Кадастровый учет объекта, строительство которого осуществляется поэтапно

В результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства осуществляются кадастровый учет или кадастровый учет и регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства. После ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства осуществляется кадастровый учет в связи с *изменением* здания, сооружения, а также кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест.

В технический план объекта недвижимости вносятся новые характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости<sup>36</sup>.

## 10. Кадастровый учет части объекта недвижимости при регистрации договора аренды

Если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на регистрацию прав представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью такого здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, Росреестр осуществляет кадастровый учет части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана<sup>37</sup>.

В остальных случаях, если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о регистрации не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов, кадастровый учет переданных в аренду частей не осуществляется, а договор аренды регистрируется как общее обременение соответствующего объекта недвижимости<sup>38</sup>.

## 11. Регистрация договоров участия в долевом строительстве («ДДУ»)

### Документы для регистрации ДДУ с первым участником

Для государственной регистрации ДДУ с первым участником помимо ранее упомянутых в Законе документов теперь также требуется согласие залогодержателя, если до заключения застройщиком ДДУ с первым участником земельный участок, на котором осуществляется строительство, права на него были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту<sup>39</sup>.

34 В соответствии с ч. 7.1 ст. 40 Закона.

35 В соответствии с ч. 19 ст. 40 Закона.

36 В соответствии с ч. 17 ст. 40 Закона.

37 В соответствии с ч. 2 ст. 44 Закона.

38 В соответствии с ч. 5 ст. 44 Закона.

39 В соответствии с пп. 8 ч. 2 ст. 48 Закона.



### **Документы для регистрации ДДУ со вторым и последующим участником**

Для регистрации второго и последующих ДДУ застройщик также обязан представить согласие залогодержателя на прекращение права залога на объекты долевого строительства, если соответствующее согласие выдано в отношении каждого объекта долевого строительства<sup>40</sup>.

### **Объем проверки, проводимой Росреестром при регистрации ДДУ**

При государственной регистрации ДДУ план МКД или иного создаваемого объекта и проектная декларация проверяются Росреестром исключительно на наличие в названных документах сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом ДДУ и на соответствие содержащихся в названных документах сведений о виде объекта долевого строительства, его назначении, об этаже, на котором он расположен, об общей площади объекта (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в ДДУ<sup>41</sup>.

Росреестр не вправе осуществлять проверку законности выдачи разрешения на строительство, а также проверку соответствия сведений, содержащихся в проектной декларации и (или) плане создаваемого МКД (иного объекта), сведениям, указанным в проектной документации<sup>42</sup>.

## **12. Осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав на основании решения суда**

### **Решение суда содержит основные сведения об объекте недвижимости**

Когда необходимость осуществления кадастрового учета установлена решением суда, и такое решение либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее Росреестр осуществить кадастровый учет, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости (в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке), а также соответствует методам их определения, установленным Росреестром, представление вместе с этим решением суда в Росреестр межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется<sup>43</sup>.

Таким образом, спорящим сторонам рекомендуется до вынесения решения судом предоставлять суду документы с соответствующими техническими данными объекта недвижимости и просить включить такие данные в решение суда.

<sup>40</sup> В соответствии с ч. 3.1 ст. 48 Закона.

<sup>41</sup> В соответствии с ч. 3.2 ст. 48 Закона.

<sup>42</sup> В соответствии с ч. 3.3 ст. 48 Закона.

<sup>43</sup> В соответствии с ч. 4 ст. 58. Закона.

### **Решение суда предусматривает снос (части) самовольной постройки**

Такое решение (если сведения о такой постройке содержатся в ЕГРН) является основанием для подготовки после сноса постройки акта обследования здания или сооружения, снятия таких здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства с кадастрового учета и регистрации прекращения права собственности на них<sup>44</sup>.

Решение суда, предусматривающее снос части самовольной постройки или необходимость ее реконструкции, является основанием для подготовки технического плана в связи с изменением основных характеристик здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства и осуществления кадастрового учета в связи с таким изменением<sup>45</sup>.

### **Решением суда установлено отсутствие существования здания**

Если решением суда установлено отсутствие существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, снятие с кадастрового учета таких объектов осуществляется без представления акта обследования<sup>46</sup>.

### **Решением суда установлено, что вещь не является недвижимой**

Если решением суда установлено, что объект, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не является недвижимостью, такой объект подлежит снятию с кадастрового учета с одновременной регистрацией прекращения прав на него (в случае, если права были зарегистрированы). При этом подготовка каких-либо иных документов для осуществления Росреестром указанных действий не требуется<sup>47</sup>.

### **Заявители для осуществления кадастрового учета или регистрации прав<sup>48</sup>:**

- правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующие объекты;
- правообладатель соответствующих объектов;
- уполномоченные ОГВ или ОМСУ по месту нахождения соответствующих объектов.

### **Решением суда зарегистрированное право признано отсутствующим**

В этом случае, если не было признано право за другим лицом, регистрация прекращения права на объект может осуществляться по заявлению лица, в пользу которого вынесено решение<sup>49</sup>.

## **13. Исправление технических ошибок в ЕГРН**

### **Порядок отказа в исправлении технической ошибки**

Если Росреестр придет к выводу об отсутствии оснований для исправления технической ошибки или невозможности ее исправления на основании заявления заинтересованного лица, он вправе отказать в исправлении технической ошибки, и в этом случае он обязан направить заявителю уведомление с указанием причин отказа. Такое уведомление об отказе может быть обжаловано в судебном порядке<sup>50</sup>.

44 В соответствии с ч. 5 ст. 58 Закона.

45 В соответствии с ч. 6 ст. 48 Закона.

46 В соответствии с ч. 7 ст. 48 Закона.

47 В соответствии с ч. 8 ст. 58 Закона.

48 В соответствии с ч. 9 ст. 48 Закона.

49 В соответствии с ч. 10 ст. 48 Закона.

50 В соответствии с ч. 1 ст. 61 Закона.



## Исправление ошибки, связанной с использованием неверной системы координат

Если Росреестр выявит реестровую ошибку, связанную с использованием системы координат (далее – «Иная система координат»), отличной от местной системы координат, установленной для ведения ЕГРН в отношении кадастрового округа, то он вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц при наличии у него параметров перехода (ключей) от Иной системы координат к местной системе координат осуществить пересчет координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в ЕГРН в Иной системе координат, в местную систему координат и внести по своей инициативе изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в части местоположения таких границ, а в отношении земельных участков также в части их площади (значение вычисленной в связи с пересчетом площади может отличаться от первоначальной не более чем на величину погрешности)<sup>51</sup>.

Собственникам рекомендуется время от времени проверять содержащиеся в ЕГРН сведения о принадлежащих им объектам.

## 14. Порядок предоставления сведений из ЕГРН

### Актуальность сведений, содержащихся в ЕГРН

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются актуальными (действительными) на дату подписания Росреестром соответствующей выписки из ЕГРН, а не на момент ее выдачи, как было установлено ранее.

В выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости указываются сведения о кадастровой стоимости такого объекта *на дату, указанную в запросе* о предоставлении такой выписки<sup>52</sup>.

## 15. Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Установлен порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Для закрепления указанного порядка в Закон введена отдельная новая статья<sup>53</sup>. Полагаем, что целью данного нововведения является получение дополнительных налоговых платежей в бюджет.

Проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости уполномочены органы исполнительной власти городов Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и ОМСУ («Уполномоченные органы»).

Уполномоченные органы обеспечивают внесение в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до 31.01.1998<sup>54</sup> и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

---

*А вы уже подписаны на наш Telegram-канал [Радио Dentons](#)? Обязательно заглядывайте, если хотите быть в курсе самых актуальных business&legal новостей и событий!*

---

<sup>51</sup> В соответствии с ч. 7.5 ст. 61 Закона.

<sup>52</sup> В соответствии с ч. 4 ст. 62 Закона.

<sup>53</sup> В соответствии со ст. 69.1 Закона.

<sup>54</sup> Дата вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## КОНТАКТЫ



**Карина Чичканова**

Руководитель российской практики  
в области строительства  
и Санкт-Петербургской практики в области  
недвижимости, Dentons  
T: +7 812 325 84 44  
[karina.chichkanova@dentons.com](mailto:karina.chichkanova@dentons.com)



**Анна Савкунова**

Юрист российской практики в области  
недвижимости и строительства, Dentons  
T: +7 812 325 84 44  
[anna.savkunova@dentons.com](mailto:anna.savkunova@dentons.com)