**Обзор изменений законодательства в сфере недвижимости за 2019 год и начало 2020 года**

**В прошлом году в сфере недвижимости произошло достаточно много законодательных изменений в сфере недвижимости, которые касаются многих и многих граждан. Это и продление дачной амнистии, изменения в долевом строительстве, изменения, направленные на защиту недвижимости от мошенников и т.д. Произошли значимые изменения уже и в начавшемся 2020-м году. В связи с этим сегодня мы вместе с представителями Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты напомним самые важные нововведения и расскажем о новых. В студии - и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Людмила Кулагина и заместитель директора Кадастровой палаты по Республике Татарстан Лейсан Рахматуллина.**

**- Предлагаю начать в хронологическом порядке, а именно с долевого строительства. Напомню, с 1 июля 2019 года в России начали действовать эскроу-счета. Для чего?**

**РТ:** Переход от долевого финансирования строительства к проектному обусловлен необходимостью минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. Согласно новым правилам, покупатели квартир больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на сберегательных счетах эскроу. Застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита. Доступ к эскроу-счетам застройщик получает только после того, как представит банку разрешение на ввод дома в эксплуатацию и подтверждение регистрации прав собственности как минимум одного объекта долевого строительства. Таким образом, финансовым гарантом дольщиков выступает банк, а для застройщика создаются условия, в которых своевременная сдача объекта и проведение процедуры кадастрового учета становятся важными составляющими успешного завершения проекта. Действующий закон не обязывает застройщика участвовать в постановке объекта на кадастровый учет: обязательства застройщика перед жильцами заканчивается подписанием акта приема-передачи квартиры.

**- Также в июле прошлого года упростился порядок нотариального ведения наследственных дел. Каким образом?**

**КП:** Действительно,нотариусы получили возможность напрямую запрашивать сведения из ЕГРН о документах-основаниях регистрации вещного права наследодателя. Расширение перечня предоставляемых нотариусу сведений из реестра недвижимости позволил упросить процесс оформления наследства для граждан.  При открытии наследственного дела для удостоверения прав на недвижимое имущество требуется представить нотариусу документы, на основании которых зарегистрировано вещное право. Теперь нотариус по запросу может получить сведения о документах, на основании которых зарегистрировано право наследодателя. Ранее такие сведения предоставлялись только по запросу правообладателя, его законного представителя или доверенного лица. Нотариус не имел возможности запрашивать эту информацию из ЕГРН самостоятельно.

**- Насколько я помню, это не единственное изменение, касающееся нотариусов...**

**РТ:** Действительно, с 31 июля 2019 года не подлежат нотариальному удостоверению сделки  при отчуждении  всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; сделки при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; договоры по ипотеке долей  в праве общей собственности на недвижимость, заключаемые с кредитными организациями.

**- Самый, пожалуй, ожидаемый закон прошлого года – это закон о продлении дачной амнистии. Давайте напомним, о чем он.**

**РТ:** Данным законом возобновлено действие упрощенного порядка постановки на кадастровый учет и регистрации прав на жилые и садовые дома, возведенные именно на садовых участках. В настоящее время дачная амнистия не распространяется на индивидуальные жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ИЖС и для ведения ЛПХ в границах населенных пунктов. Для данных объектов продолжает действовать уведомительный порядок оформления документов. Для оформления прав на садовые дома необходимо представить только технический план объекта недвижимости и, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, правоустанавливающие документы на данный земельный участок. Также необходимо уплатить госпошлину в размере 350 рублей. Документы на регистрацию права и на кадастровый учет владелец сможет подать в органы регистрации прав самостоятельно.

Действовать такой порядок будет до **1 марта 2021 года.** До указанной даты не требуется уведомление о планируемом строительстве и реконструкции и уведомление об окончании строительства для жилых и садовых домов, расположенных на садовых участках.

**КП:** Также хочу добавить, что в данном законе речь идет не только о «дачной амнистии», но и других важных изменениях. **Во-первых,** это продление срока бесплатного предоставления земельных участков членам СНТ и ОНТ. Согласно прежним нормам законодательства, получить земельный участок бесплатно в собственность члены СНТ или ОНТ могли только до 31 декабря 2020 года. Теперь этот срок продлен **до 1 марта 2022 года.** Такженовым законом на органы власти возложена обязанность по проведению необходимых действий по межеванию и постановке на кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом. И, в-третьих, чтобы ограничить рост цен на услуги кадастровых инженеров, предыдущая «дачная амнистия» позволяла региональным властям устанавливать на своей территории предельные расценки на межевание земельных участков. Теперь эта норма стала бессрочной, что позволяет при необходимости защитить граждан от неконтролируемого завышения цен на кадастровые работы.

**- Следующая тема, на которую я хотела бы обратить особое внимание, это защита недвижимости от электронных мошенников. Каким образом закон позволяет это сделать?**

**РТ:** Летом прошлого года ужесточили проведение действий с недвижимостью с помощью электронной подписи. Таким образом, сегодня все объекты, сведения о которых внесены в ЕГРН, по умолчанию защищены от любых действий, совершаемых в цифровом пространстве рынка недвижимости. Теперь для проведения дистанционных сделок собственник должен выразить свое согласие в «традиционном» бумажном виде, предоставив заявление для внесения в ЕГРН соответствующей записи. Погасить такую запись можно с помощью аналогичного бумажного заявления через МФЦ или почтовое отправление.

Кроме того, орган регистрации должен уведомить собственников о поступлении заверенных электронных документов на отчуждение права собственности.

Новые правила предусмотрены только в отношении недвижимости, принадлежащей на праве собственности гражданам - непрофессиональным участникам рынка недвижимости, имеющим меньше возможностей по контролю за достоверностью электронной подписи. Наличие отметки не потребуется, когда заявление подается в электронной форме органами госвласти, нотариусами, кредитной организацией и т.д.

**В сентябре в России вступили в силу изменения в законах «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Что в связи с этим изменилось для граждан?**

**КП**: В числе важнейших новаций данного закона– обеспечение доступа кадастровых инженеров к информации из ЕГРН. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости позволяет снизить вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков. Своевременная обратная связь позволяет учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем**.**

Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. Их наличие предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ, вовремя получить сообщение о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ. Чтобы внести контактные данные в сведения ЕГРН, необходимо подать заявление в ближайшем офисе МФЦ.

**- Также в прошлом году много говорилось о запрете хостелов в многоквартирных домах.**

**КП: Да,**  в **октябре** вступил в силу закон, который запрещает использование жилых помещений (квартир и частных домов) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов, поэтому квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов – небольших гостиниц, похожих на общежития.

Данный закон не запрещает хостелы как вид гостиниц вообще. Он ограничивает их расположение: теперь они могут находиться только в помещениях нежилого назначения. С 1 октября хостелы должны иметь отдельный вход и быть оборудованы звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, соответствовать требованиям пожарной безопасности. Хостелы должны размещаться на первых этажах. Расположение выше допустимо, если под ними только аналогичные нежилые помещения.

**- Давайте напомним еще о тех изменениях, которые запрещают микрофинансовым организациям заключать договоры потребительского займа с физическими лицами под залог жилого помещения.**

**РТ:** На наш взгляд, это очень важный закон, так как данные изменения приняты для защиты прав собственников, которые лишались иногда своего единственного жилья из-за микрокредитов, а также для предотвращения мошеннических действий с недвижимостью. Необходимость в этом законе назрела давно, так как МФО все это время активно выдавали гражданам микрокредиты не только под огромные проценты, но и под залог жилья. Данную процедуру нельзя было назвать добросовестной, так как зачастую это были прикрытые схемы по отъему жилья.

**- Начавшийся год ознаменован не менее значимыми изменениями. С 1 января 2020 года вступили в силу законодательные изменения, направленные на защиту добросовестных покупателей недвижимости, пострадавших от действий мошенников. Давайте разъясним суть данных изменений.**

**КП:** Данные поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствуют механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной.

**- В каких же случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на полную компенсацию причиненного ущерба и кто такой добросовестный приобретатель?**

**КП:** Согласно [поправкам](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340237&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.028774797246761352#014477831229302973) в Гражданский кодекс РФ с 1 января 2020 года приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при заключении сделки на данные ЕГРН, получает статус добросовестного. Приобретатель считается добросовестным до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение имущества у продавца недвижимости.

Актуальные сведения об объекте недвижимости можно получить только из ЕГРН. Выписка из реестра недвижимости позволяет еще до совершения сделки проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений. Поэтому если право собственности перешло другому владельцу, сведения об актуальном правообладателе будут отражены в выписке. Заказать выписки сведений ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах, а также о переходе прав на объект недвижимости может любое заинтересованное лицо, через МФЦ или на портале Росреестра (rosreestr). Получать разрешение владельца недвижимости на получение этих сведений не требуется.

Выписка сведений из ЕГРН помогает потенциальному покупателю обезопасить себя до совершения сделки, а в случае истребования приобретенной недвижимости законным владельцем по решению суда – компенсировать убытки, имея статус добросовестного приобретателя.

**- Каков механизм выплаты компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения?**

 **РТ:** С 1 января 2020 года начали действовать [правила](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=330668&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.6629475206114155#08338382812056919) выплаты денежной компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения. В жизни действительно возможны случаи, когда гражданин приобретает недвижимость по всем правилам, а затем выясняется, что у нее есть законный собственник, который ничего не знал о сделке и теперь требует возврата своего имущества. Согласно [ст. 301](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/b2a84889a81c92096e09bef00d500570aba6cda2/) Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения, а значит, добросовестный покупатель рискует оказаться на улице. Так вот по новым правилам добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может теперь требовать компенсацию за счет государства в тех случаях, когда решением суда с лица, ответственного за причинение добросовестному приобретателю ущерба в связи с истребованием жилого помещения, взысканы убытки в пользу добросовестного приобретателя, но по независящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению. Предельный размер компенсационной суммы новыми правилами не устанавливается. Размер компенсации будет определяться судом на основании суммы, составляющей реальный ущерб, либо, по требованию самого добросовестного приобретателя, в размере кадастровой стоимости жилого помещения (действующей на дату вступления в силу судебного акта о его истребовании, за вычетом сумм, возмещенных приобретателю третьим лицом).

**КП:** Хочу добавить, что закон имеет обратную силу для случаев, когда жилье было истребовано у добросовестных покупателей в собственность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования. Таким образом, граждане смогут обратиться в суд с иском о выплате компенсации в течение трех лет со дня вступления в силу новых правил.

При выплате компенсации со стороны государства, органы власти также получат право в дальнейшем предъявить регрессный иск недобросовестному продавцу для возмещения причиненных убытков.