

РОСРЕЕСТР ПОЛНОСТЬЮ ПЕРЕХОДИТ НА ЭЛЕКТРОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон), который определяет порядок электронного взаимодействия между Росреестром и юридическими лицами. Согласно новым правилам, с 1 марта 2025 года юридические лица должны подавать заявления на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав с прилагаемыми к ним документами только в электронной форме. Бумажные документы будут возвращаться без рассмотрения.

Исключением являются случаи, когда стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой регистрируется соответствующее право (ограничение или обременение), является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве).

Возможность подачи в регистрирующий орган заявления на бумажном носителе сохранится до 1 января 2026 г. за рядом юридических лиц: крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, садоводческими и огородническими товариществами, гаражными, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья.

Законом также установлено, что юридическое лицо вправе подать документы в регистрирующий орган на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности обращения в электронной форме.

Регистрация договоров участия в долевом строительстве

Договоры участия в долевом строительстве предоставляются на государственную регистрацию только в форме электронных документов. Подписанный собственноручными подписями скан-образ бумажного договора не является электронным документом.

Закон также обязал застройщиков после подписания передаточного акта самостоятельно направлять в Росреестр заявления и документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства исключительно в электронной форме.

Таким образом, электронный формат взаимодействия застройщиков с регистрирующим органом будет обязательным.

После завершения процедуры регистрации застройщик должен передать участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Реализованный в статьях 374, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) принцип налогообложения недвижимости, включая помещения в многоквартирных домах, основан на признании налогоплательщиками лиц, имеющих право собственности или иные вещные права на объекты налогообложения. В свою очередь, используемые для целей налогообложения сведения об объектах недвижимости, включая кадастровую стоимость, и их владельцах передаются в налоговые органы из ЕГРН (пункт 2 статьи 375, пункт 1 статьи 391, пункт 2 статьи 408 Налогового кодекса).

Согласно данным пояснительной записки к Закону по состоянию на 1 января 2024 г. в ЕГРН отсутствовали сведения о правообладателях 9,3 млн. помещений (из них около 5,9 млн. - помещения в многоквартирных домах), что составляет 14% от общего количества помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и 5,4% от общего количества объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Данный факт также препятствует надлежащему управлению и учету жилищного фонда в Российской Федерации, блокирует возможность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не позволяет управляющим организациям, правлению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.