

**Какие изменения ожидают в сфере оформления недвижимости в 2025 году?**

Федеральный закон № 487-ФЗ от 26.12.2024 г. вносит глобальные изменения в сферу регистрации недвижимости.

С 01.03.2025 г. чтобы поставить недвижимость на кадастровый учет или зарегистрировать права на нее, организации будут направлять в Росреестр заявления и документы исключительно в электронном виде.

В настоящее время юридические лица могут подавать заявления как в бумажном, так и в электронном виде.

Подать документы после 01.03.2025 г. на бумаге можно только в случаях:

- сделку юридическое лицо заключило с физическим лицом, если это не электронный Договор долевого участия;

- на сайте Росреестра сообщили о временном техническом сбое;

- юридическое лицо создано в форме садоводческого (огороднического) некоммерческого товарищества, гаражного, жилищного, жилищно-строительного кооператива, а также крестьянские (фермерские) хозяйства. Данные лица вправе во всех ситуациях обращаться с бумажными заявлениями до 1 января 2026 года.

Еще одно изменение, которое вводит 487-ФЗ - застройщиков обяжут подавать цифровые заявления о регистрации права собственности дольщиков на объекты строительства после их передачи и кадастрового учета.

Есть и другие новшества. Так, без межевания земельного участка нельзя будет совершать сделки с правами, после строительства дома необходимо сразу же поставить его на кадастровый учет и зарегистрировать права.

В случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений отсутствуют предусмотренные Земельным Кодексом РФ права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести участки в собственность или аренду.

Следующее немаловажное изменение, о котором говорили несколько лет- при отсутствии сведений о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, нельзя будет совершать сделки. Отсутствие сведений о местоположении границ земельного участка также послужит препятствием для осуществления кадастрового учета и регистрации прав зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на данных участках.

Следовательно, если собираетесь продать (осуществить другие сделки) земельный участок, у которого не внесены в ЕГРН сведения о местоположении границ, или поставить на кадастровый учет объект, расположенный на земельном участке без границ, с 01.03.2025 г. сделать это будет невозможно.

Усложняется процесс внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах.

Если сейчас для внесения данных в ЕГРН достаточно документа, подтверждающего право на объект, или технического паспорта по состоянию на 01.01.2013 г., то с вступлением в силу нового закона необходимо будет предоставлять межевой или технический планы.

*Материал подготовлен*

*начальником Саткинского отдела Управления Росреестра по Челябинской*

*области Аксеновой М.С.*