

**Госдума приняла в I чтении законопроект Росреестра**

**по снижению административных барьеров**

**для застройщиков-инвесторов**

Государственная Дума приняла в первом чтении разработанный Росреестром законопроект о внесении изменений в Земельный кодекс РФ (ЗК РФ), который направлен на совершенствование правового регулирования предпринимательской деятельности. Законопроект позволит уточнить сроки аренды земельных участков для застройщиков-инвесторов, чтобы они могли своевременно завершить масштабные инвестиционные проекты.

В настоящее время в законодательстве существует правовая неопределенность относительно определения срока аренды земельного участка, который без проведения торгов предоставляется застройщикам для реализации инвестиционного проекта. Сейчас срок предоставления в аренду публичных земель для строительства и реконструкции зданий, сооружений составляет от 3 до 10 лет, однако на практике возникают случаи, когда этого недостаточно для успешного завершения работ.

В связи с этим застройщики-инвесторы не могут в установленные сроки завершить свои проекты. Кроме того, из-за отсутствия правовых оснований для заключения нового договора аренды им приходится расторгать договор по реализации инвестпроекта, что влечет за собой необоснованные расходы и затраты.

Законопроектом предлагается внести изменения в Земельный кодекс, чтобы синхронизировать срок предоставления земельного участка в аренду и срок реализации инвестиционного проекта или размещения объектов, указанных в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Это создаст дополнительные условия для реализации поставленных Президентом РФ задач по стимулированию инвестиций и обеспечению стабильных гарантий осуществления предпринимательской деятельности.

«Росреестр проводит большую законодательную работу с профессиональными участниками рынка недвижимости, в том числе застройщиками, в целях снижения административных барьеров в ходе строительства, а также при постановке объектов на кадастровый учет и регистрации прав», - отмечает руководитель Управления Лариса Вопиловская.

В декабре 2021 года принят федеральный закон № 408-ФЗ, который усовершенствовал порядок оформления прав на объекты капитального строительства. Теперь застройщику больше не нужно специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности на такой объект. За него это сделает уполномоченный орган власти – он одновременно направит заявление о кадастровом учете объекта и о регистрации права собственности застройщика.

Федеральный закон № 449-ФЗ от 30.12.2021 году расширил возможности застройщиков при подаче в Росреестр электронного пакета документов на регистрацию прав дольщиков. Теперь застройщик вправе отсканировать передаточный акт (иной документ о передаче объекта долевого строительства), заверить его своей усиленной квалифицированной электронной подписью и направить в Росреестр.

В июле 2020 года вступил в силу федеральный закон № 202-ФЗ, который существенно сократил для застройщиков основания для приостановок и отказов при государственном кадастровом учете и регистрации прав. В законе прописана возможность ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства при разнице (до 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Чётко установлены пределы правовой экспертизы документов. Таким образом, застройщики во многом могут избежать задержек с вводом объектов в эксплуатацию, и как следствие – в срок отдать ключи собственникам квартир**.**

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай