**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

**а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера, касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в августе 2018 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источники нормативного регулирования: нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1 | Правительство РФ | Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=304072&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) от 03.08.2018 N 340-ФЗ  "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" | **Подписан Федеральный закон, направленный на совершенствование законодательства в сфере ИЖС, государственного строительного надзора, экспертизы проектной документации, сноса объектов капитального строительства и самовольных построек**  Федеральным законом, в частности:  - уточняется определение объекта ИЖС;  - устанавливаются единые требования к строительству объектов ИЖС;  - вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и садовых домов;  - вводится обязанность органов, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, направить по окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на возведенный объект;  - Градостроительный кодекс РФ дополняется новой главой, регулирующей порядок сноса объектов капитального строительства;  - вводятся положения о членстве лиц, осуществляющих снос объектов капитального строительства в СРО в области строительства;  - вводятся нормы об изъятии земельного участка (части земельного участка) у собственника, иного обладателя, не осуществившего в установленный срок снос или приведение самовольной постройки в соответствие с требованиями законодательства;  - на органы местного самоуправления возлагается обязанность снести самовольную постройку в случае если не выявлено лицо, осуществившее самовольную постройку, правообладатель земельного участка, на котором расположена самовольная постройка и данный земельный участок не передан новому правообладателю.  Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования. |
| 2 | Правительство РФ | Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=304066&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) от 03.08.2018 N 342-ФЗ  "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" | **Подписан закон, направленный на комплексное совершенствование законодательства в области Градостроительной деятельности**  Федеральным законом вносятся изменения в Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Федеральные законы от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации", от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи", от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и другие федеральные законы, которыми, в числе прочего:  предусматривается ряд нововведений в части подготовки проектной документации объектов капитального строительства и ее экспертизы;  уточняются и дополняются положения Градостроительного кодекса РФ об условиях и порядке признания проектной документации экономически эффективной проектной документацией повторного использования, органам власти предоставляется право на безвозмездное использование такой проектной документации;  уточняется предмет и порядок проведения экспертизы результатов инженерных изысканий и экспертизы проектной документации, в том числе проводимой в отношении объектов, строительство которых осуществляется с использованием бюджетных средств;  органы государственной власти РФ в области градостроительной деятельности наделяются полномочием по утверждению классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям;  расширяется состав сведений и материалов, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, уточняется порядок их создания и эксплуатации, доступа к сведениям, содержащимся в ГИСОГД;  предусматриваются особенности осуществления закупок в целях создания произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработки на его основе проектной документации объектов капитального строительства;  в Земельном кодексе РФ закрепляются цели, виды и общие правила установления зон с особыми условиями использования территории, предусматриваются положения о возмещении убытков и о выкупе земельного участка правообладателем объекта, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, установление которой привело к невозможности использования земельного участка по назначению, либо органами государственной власти, органами местного самоуправления.  Переходными положениями Федерального закона устанавливается требование до 1 января 2022 года для лиц, в интересах которых установлены зоны с особыми условиями использования территории, а при их отсутствии - органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия по установлению указанных зон, обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах соответствующих зон.  Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу. |
| 3 | Правительство РФ | Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=304071&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) от 03.08.2018 N 339-ФЗ  "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" | **Уточнен ряд положений ГК РФ о признании строений самовольными постройками**  Согласно Федеральному закону не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.  Устанавливается, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом. Снос или приведение в соответствие осуществляется лицом, возведшим самовольную постройку за свой счет. В случае отсутствия сведений о таком лице, снос или приведение в соответствие осуществляется лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование.  Решение о сносе самовольной постройки либо решение о приведении ее в соответствие с установленными требованиями принимается судом.  Вместе с тем приводится перечень случаев, когда решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие принимается органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории):  - если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;  - если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта;  - если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.  Предусматривается также перечень случаев, в которых решение о сносе или приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями принято быть не может.  Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования. |
| 4 | Правительство РФ | Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=304068&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) от 03.08.2018 N 341-ФЗ  "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов" | **Установлен специальный порядок размещения линейных объектов на земельных участках на условиях публичного сервитута (права ограниченного пользования чужим земельным участком)**  Такой сервитут будет устанавливаться на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления без изъятия земельного участка.  Земельный кодекс РФ дополняется новой главой V.7 "Установление публичного сервитута в отдельных целях", в которой, помимо прочего, определяется: перечень органов, уполномоченных принимать решения об установлении публичного сервитута; условия его установления; требования к ходатайству об установлении публичного сервитута; способы выявления правообладателей участков, в отношении которых предполагается установление сервитута; порядок принятия решения об установлении публичного сервитута; основания для отказа в установлении публичного сервитута; срок публичного сервитута; плата за публичный сервитут; требования к соглашению об осуществлении публичного сервитута; последствия невозможности или существенного затруднения использования земельного участка (его части), обремененного публичным сервитутом и права и обязанности обладателя публичного сервитута.  Кроме того, вносятся корреспондирующие изменения, в том числе, в Федеральные законы "О газоснабжении в Российской Федерации", "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Жилищный кодекс РФ.  Одновременно закрепляется, что публичный сервитут не может быть установлен в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, за исключением случаев необходимости его установления для подключения к инженерным сетям объектов, расположенных на указанных земельных участках. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.  Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2018 года. |
| 5 | Правительство РФ | Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=304058&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) от 03.08.2018 N 334-ФЗ  "О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" | **В Налоговом кодексе РФ уточнен порядок применения кадастровой стоимости для целей налогообложения**  Закон конкретизирует порядок применения измененной кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков при исчислении соответствующих налогов.  Так, например, установлено, что изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в ЕГРН сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости. Аналогичное правило установлено в отношении земельных участков.  Изменения кадастровой стоимости вследствие исправления ошибок или пересмотра стоимости в случае использования недостоверных сведений, соответствующие сведения, внесенные в ЕГРН, будут учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.  Кроме того, установлено, что перерасчет сумм ранее исчисленных налогов (транспортного, земельного и налога на имущество ФЛ), по общему правилу, осуществляется не более чем за три налоговых периода, предшествующих году направления нового налогового уведомления. Перерасчет в отношении земельного налога и налога на имущество ФЛ не осуществляется, если влечет увеличение ранее уплаченных сумм указанных налогов. |
| 6 | Росреестр | [Письмо](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=305574&rnd=813C5C0F92EE353646309BC82C39FDCE) Росреестра от 21.08.2018 N 14-08520-ГЕ/18  <О рассмотрении обращения> | **Приостановление государственного кадастрового учета по причине несоответствия местоположения границ земельного участка иным документам незаконно при отсутствии возражений относительно местоположения таких границ**  Указывается, что особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", согласно которому, размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей, определяются проектом межевания земельного участка или земельных участков.  Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на пять процентов.  В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет включает в себя, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета, либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.  Проверка местоположения границ земельного участка, определенного в межевом плане в соответствии с проектом межевания, на предмет соответствия такого местоположения иным документам не предусмотрена и не соответствует положениям Закона N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".  Таким образом, в случае, когда проект межевания утвержден в установленном порядке, возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка не поступили, либо если поступили возражения и документы, подтверждающие снятие указанных возражений, принятие решения о приостановлении государственного кадастрового учета по причине несоответствия местоположения таких границ иным документам, действующему законодательству не соответствует. |