**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

**а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,**

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в феврале 2021 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Росреестр | Письмо  от 02.02.2021 № 11-00176/21  «О рассмотрении обращения» | В силу [пункта 2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB4B69900C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88D3AC738225A8F8A5D39C58DA79F67BC46B1BFEX3L) Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования  из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.  По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки ([пункт 9 статьи 1](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB7B19B00C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C4CE8AD2A125D835ACB1F0DB825DC767F765C4F6XAL), [части 2](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB7B19B00C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88D7AD718225A8F8A5D39C58DA79F67BC46B1BFEX3L) и [6 статьи 30](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB7B19B00C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88D7A2728225A8F8A5D39C58DA79F67BC46B1BFEX3L) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).  В соответствии с [частью 3 статьи 37](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB7B19B00C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88D5AA708225A8F8A5D39C58DA79F67BC46B1BFEX3L) ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков  и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии  с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В соответствии с [частью 4](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657EEAB7B19B00C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88D5AA738225A8F8A5D39C58DA79F67BC46B1BFEX3L) указанной статьи основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства,  за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.  По общему правилу при наличии утвержденных правил землепользования и застройки виды разрешенного использования земельных участков выбираются собственниками самостоятельно без дополнительных разрешений, согласования и внесения платы. Вместе с тем  в отдельных случаях изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется за плату.  Так, например, согласно [части 1 статьи 22](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424657CE8B7B59400C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C5C6DC82EE248471FCA2F0DD825FC47BFFX4L) Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи  с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, в границах Московской области  и находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, принимается на основании заявления этого лица при условии внесения им платы  за изменение вида разрешенного использования земельного участка, определяемой в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, нормативным правовым актом Московской области, с учетом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на дату подачи указанного заявления видом разрешенного использования и кадастровой стоимостью земельного участка с измененным видом разрешенного использования. |
| 2. | Росреестр | Письмо от 01.12.2020 № 13-00433/20  «Об указании в межевом плане вида разрешенного использования земельного участка» | Вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством РФ.  В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются  в межевом плане на основании:  - градостроительного регламента и сведений  о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок;  - разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;  - акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии  с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения  о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории;  - вступившего в законную силу судебного акта;  - проектной документации лесных участков в отношении лесных участков. |
| 3. | Росреестр | Письмо от 29.01.2021 № 14-01156/21@  «О дополнении к письму Росреестра  от 31.12.2020 № 14-19056/20@» | В случае, если в ЕГРН отсутствуют запрашиваемые сведения или предоставление запрашиваемых сведений  не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений или обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано  в судебном порядке.  По результатам рассмотрения запроса о предоставлении сведений в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, об объекте недвижимости,  в отношении которого отсутствуют раздел ЕГРН и (или) реестровое дело, орган регистрации прав направляет заявителю уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых документов. При этом, если указанный объект недвижимости является ранее учтенным, орган регистрации прав должен обеспечить включение документов и сведений о нем в ЕГРН  в установленный срок.  В течение пяти рабочих дней со дня включения в ЕГРН документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав выдает или направляет лицу, обратившемуся с запросом о предоставлении сведений,  без взимания дополнительной платы выписку из ЕГРН  об объекте недвижимости в форме документа, указанного  в запросе о предоставлении сведений, если ранее на основании этого запроса органом регистрации прав выданы или направлены уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений об объекте недвижимости. |
| 4. | Росеестр | Письмо  от 08.02.2021 № 13-0775-АБ/21  «О применении законодательства» | Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать,  в каком порядке оформлять жилой или садовый дом:  в упрощенном порядке или в уведомительном.  В письме указывается, в частности, что:  - особенности государственного кадастрового учета  и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Федеральным законом от 08.12.2020 №404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение  на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком;  - для целей выполнения кадастровых работ - подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.  Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ, статьей 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».  При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ с учетом абзаца первого части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства  в границах населенного пункта, допускают осуществление:  - одновременно государственного кадастрового учета  и государственной регистрации прав на указанный объект  в случае его создания (строительства), образования в результате реконструкции;  - государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома  в случае их реконструкции (если в результате такой реконструкции не образовываются новые дома);  - государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения  о здании уже содержатся в ЕГРН, в том числе если сведения  о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании документов осуществленного до 01.01.2013 государственного технического учета этого объекта или в порядке государственного кадастрового учета по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017). |
| 5. | Правительство  Российской Федерации  29.12.2020  (за исключением отдельных положений) | Федеральный закон  от 23.11.2020 №374-ФЗ  «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Из Налогового кодекса РФ исключена государственная пошлина при регистрации ранее возникших прав на объекты недвижимости, которые были приобретены до 31.01.1998,  то есть до вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=0B0A4BF3CE92D17689E14023EF92F24D2DB3FAF66DBB8148DA1C586DA1F612EBEC57B6E79D1FA96A50023C8EC967bFH) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».  До вступления в силу закона за указанную государственную услугу нужно было заплатить 1 тысячу рублей.  Законодательные изменения были разработаны Минфином России с учетом предложений Росреестра. Принятые изменения направлены на стимулирование правообладателей, чьи права считаются возникшими в силу закона, к оформлению прав  на принадлежащие им объекты. Это позволит повысить защиту прав и законных интересов собственников недвижимости.  За государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости в связи  с реорганизацией юридического лица в форме преобразования госпошлина установлена в размере 1 000 рублей.  Установлено, что физические лица, пострадавшие  в результате чрезвычайной ситуации, освобождаются от уплаты госпошлины за государственную регистрацию права собственности на жилые помещения или доли в них, приобретенные ими в связи с реализацией мер социальной поддержки взамен жилых помещений, утраченных ими вследствие такой чрезвычайной ситуации. |