

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера, касающихся деятельности Филиала,
изданных (опубликованных) в январе 2018 года**

№	Наименование органа издавшего документ, дата вступления в силу	Источники нормативного регулирования: нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1	Росреестр	ПИСЬМО от 17 января 2018 г. N 01-00357-ГЕ/18	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единой практики правоприменения по вопросу межведомственного информационного взаимодействия при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) на основании решений (актов) органов государственной власти и органов местного самоуправления решений (актов) об установлении или изменении границ территориальных зон информирует о следующем. На основании статьи 10 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), пункта 82 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943, в ЕГРН в отношении территориальной зоны вносятся в том числе виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в определенной территориальной зоне. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее - Классификатор, Приказ N 540 соответственно). При этом разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору (часть 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ). В силу пункта 2 Приказа N 540 в соответствии с Классификатором определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления Приказа N 540 в силу (после 24.12.2014).

Согласно части 12 статьи 34 Закона N 171-ФЗ до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в ПЗЗ, не требуется.

Таким образом, если установленные ПЗЗ виды разрешенного использования земельных участков не приведены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором, полагаем возможным указание в карте (плане) территориальной зоны видов разрешенного использования, установленных ПЗЗ.

В соответствии с Требованиями к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 N 621, карта (план) объекта землеустройства предусматривает указание видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики объекта землеустройства.

XML-схема MapPlan_v01, используемая для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости (с 01.01.2017 - ЕГРН) с органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в части представления карты (плана) объекта землеустройства, размещенная на официальном сайте Росреестра в соответствии с приказом Росреестра от 01.08.2014 N П/369 (далее - XML-схема MapPlanj_v01), позволяет внести в XML-файл карты (плана) объекта землеустройства, подготовленный в соответствии с XML-схемой MapPlanj_v01 (далее - XML-файл MapPlan), соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ.

Учитывая, что используемая в настоящий момент для формирования XML-документов, воспроизводящих сведения, содержащиеся в решении (соглашении, уведомлении) уполномоченного органа об установлении, изменении, прекращении существования зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объекта культурного наследия или его зон охраны, особых экономических зон, при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, размещенная на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с приказом Росреестра от

15.09.2016 N П/465 (далее - Приказ N П/465), XML-схема ZoneToGKN_v05 (далее - XML-схема ZoneToGKN_v05) не позволяет указывать виды разрешенного использования земельных участков, отличные от видов разрешенного использования, установленных Приказом N 540, а также то, что неотъемлемой частью XML-документа, воспроизводящего сведения, содержащиеся в решении уполномоченного органа об установлении территориальных зон, подготовленного в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN_v05 (далее - XML-файл ZoneToGKN), является XML-файл MapPlan, полагаем возможным рекомендовать следующее.

В элементе "Особые отметки" (Note) реквизита "Территориальная зона, зона с особыми условиями использования территорий, территория объекта культурного наследия" (ZoneToGKN\NewZone\Zone) XML-файла ZoneToGKN следует указывать: "Разрешенное использование (РИ) ЗУ, установленное до 24.12.2014, действительно вне зависимости от его соответствия классификатору видов РИ (п. 11 ст. 34 ФЗ от 23.06.14 N 171-ФЗ). Установленные ВРИ приведены в файле карты (плана) объекта землеустройства.". При заполнении указанного элемента необходимо учитывать, что в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN_v05 общая длина текста не должна превышать 255 символов, включая пробелы.

В элементе "Разрешенное использование (по классификатору)" (LandUse) реквизитов "Основной вид разрешенного использования" (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary), "Условно разрешенный вид разрешенного использования" (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally) и (при необходимости) "Вспомогательные виды" в отношении основного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncillary) и условно разрешенного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncillary) XML-файла ZoneToGKN рекомендуется указывать код по классификатору "214099000000", соответствующий значению "Сведения отсутствуют".

При этом в соответствующие элементы XML-файла MapPlan необходимо внести сведения об основных, условно разрешенных и (при необходимости) вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ:

- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Основной вид разрешенного использования" (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedUse),
- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Условно разрешенный вид разрешенного использования" (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedUse),

			- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Вспомогательные виды" в отношении основного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncillary\PermittedUse), - элемент "Разрешенное использование" реквизита "Вспомогательные виды" в отношении условно разрешенного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncillary\PermittedUse). С учетом изложенного при внесении в реестр границ ЕГРН сведений о территориальной зоне необходимо из XML-файла MapPlan внести соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ в графу "Вид разрешенного использования по документу" в отношении основного, условно разрешенного и (при необходимости) вспомогательного вида разрешенного использования вкладки "Разрешенное использование" сведений о территориальной зоне информационной системы, обеспечивающей ведение ЕГРН. При этом внесенный в результате импорта XML-файла ZoneToGKN в графу "Вид разрешенного использования по классификатору Минэкономразвития" той же вкладки текст "Сведения отсутствуют" следует изменить на пустое значение. Данные рекомендации предлагаем довести также до сведения кадастровых инженеров.
2	Росреестр	Информация Росреестра от 23.01.2018 "Росреестр напоминает о необходимости соблюдения земельного законодательства"	Росреестр напоминает об административной ответственности за некоторые нарушения земельного законодательства Речь идет о нарушениях в виде самовольного занятия земельного участка, неиспользовании земельного участка в течение установленного законодательством срока или использовании такого участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. За такие виды нарушений предусмотрен административный штраф. Размер административного штрафа определяется в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. Он определяется в рублях в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не установлена, КоАП РФ установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей. В информации приводятся установленные КоАП РФ размеры штрафов за самовольное занятие земельного участка, использование земельного участка не по целевому назначению, неиспользование земельного участка.

3	ФНС России	Письмо ФНС России от 22.01.2018 N БС-4- 21/976@ "О применении налогового вычета по земельному налогу в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности"	ФНС России сообщила о применении налогового вычета при расчете земельного налога в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности Льготным категориям налогоплательщиков при исчислении земельного налога предоставляется налоговый вычет (налоговая база - кадастровая стоимость земельного участка - уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка). Если земельный участок находится в общей собственности, налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков, исходя из его доли, в порядке, предусмотренном пунктами 1, 2 статьи 392 НК РФ. Сообщается, что в этом случае налоговый вычет должен применяться после исчисления налоговой базы в соответствии с таким порядком.
4	ФНС России	Письмо ФНС России от 11.01.2018 N БС-4- 21/195 "О рекомендациях по отдельным вопросам применения ст. 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации"	ФНС России разъяснила, как исчисляется налог на имущество исходя из кадастровой стоимости в отношении помещений в административно-деловом или торговом центре Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ определяет на налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налог исчисляется исходя из кадастровой стоимости (далее - Перечень). Если здание безусловно и обоснованно определено административно-деловым центром или торговым центром (комплексом) и включено в Перечень, то все помещения в нем подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости помещений независимо от включения (или отсутствия) этих помещений в Перечне. Если кадастровая стоимость такого помещения не определена, налоговая база в отношении этого помещения определяется как доля кадастровой стоимости здания, в котором находится помещение. В случае исключения из Перечня здания, помещения в нем также исключаются из Перечня и не подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости при условии, что эти помещения не отнесены к объектам, указанным в подпункте 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ. Налоговая база при этом определяется каждым собственником исходя из среднегодовой стоимости здания (если собственником является одно лицо), помещения (если собственниками здания являются несколько лиц). Обращено внимание на то, что налогообложение здания со всеми помещениями в нем с одновременным налогообложением отдельных помещений этого здания (двойное налогообложение) не допускается.

5	Правительство РФ	Распоряжение Правительства РФ от 03.10.2017 № 2147-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 15.08.2012 № 1471-р»	Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в распоряжение Правительства Российской Федерации от 15 августа 2012 г. N 1471-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, N 34, ст. 4772; 2015, N 29, ст. 4526; 2017, N 33, ст. 5202). 2. Федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в соответствующей сфере деятельности, утвердить до 1 февраля 2018 г. форматы предоставления документов (сведений), указанных в перечне, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 августа 2012 г. N 1471-р, с изменениями, утвержденными настоящим распоряжением (далее соответственно - перечень, документы (сведения), а также соответствующие руководства пользователей видов сведений и обеспечить их размещение в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". 3. Рекомендовать Банку России и иным организациям, подключенным к единой системе межведомственного электронного взаимодействия (далее - система взаимодействия), разработать до 1 декабря 2017 г. карты межведомственного электронного взаимодействия, а также утвердить до 1 февраля 2018 г. форматы предоставления документов (сведений). 4. Федеральным органам исполнительной власти, являющимся обладателями сведений, указанных в перечне, до 1 декабря 2017 г. разработать карты межведомственного электронного взаимодействия. 5. Минэкономразвития России: до 16 октября 2017 г. разработать методические рекомендации по организации и обеспечению перехода федеральных органов исполнительной власти, государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и акционерного общества "Электронный паспорт" (далее - органы и организации) на межведомственное информационное взаимодействие в электронном виде при предоставлении документов (сведений) кредитным организациям, в том числе методику подготовки и согласования карт такого взаимодействия в случае, если для предоставления документов (сведений) отсутствует вид сведений, зарегистрированный в системе взаимодействия; обеспечивать консультационную поддержку органов и организаций по вопросам перехода на межведомственное информационное взаимодействие в электронном виде при предоставлении документов (сведений) кредитным организациям; обеспечивать мониторинг выполнения органами и организациями положений настоящего распоряжения. 6. Минкомсвязи России: до 16 октября 2017 г. разработать методические рекомендации, необходимые для реализации органами и организациями межведомственного информационного взаимодействия в электронном виде, в том числе рекомендации к разработке электронных сервисов предоставления документов (сведений);
---	------------------	---	--

			обеспечивать консультационную поддержку органов и организаций по вопросам использования системы взаимодействия при переходе на межведомственное информационное взаимодействие в электронном виде при предоставлении документов (сведений) кредитным организациям. 7. Установить, что предоставление сведений, предусмотренных позицией 10(1) перечня, с изменениями, утвержденными настоящим распоряжением, осуществляется в рамках межведомственного информационного взаимодействия в электронном виде с 1 июня 2018 г. 8. Пункт 1 настоящего распоряжения вступает в силу с 1 февраля 2018 г.
--	--	--	--