

**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 от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"	<p>Подписан Федеральный закон, направленный на совершенствование законодательства в сфере ИЖС, государственного строительного надзора, экспертизы проектной документации, сноса объектов капитального строительства и самовольных построек</p> <p>Федеральным законом, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;

			<p>- 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.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.</p>
2	Правительство РФ	Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"	<p>Подписан закон, направленный на комплексное совершенствование законодательства в области Градостроительной деятельности</p> <p>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:</p> <p>предусматривается ряд нововведений в части подготовки проектной документации объектов капитального строительства и ее экспертизы;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>органы государственной власти РФ в области градостроительной деятельности наделяются полномочием по утверждению классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям;</p> <p>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;</p> <p>предусматриваются особенности осуществления закупок в целях создания</p>

			<p>произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработки на его основе проектной документации объектов капитального строительства;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.</p>
3	Правительство РФ	<p>Федеральный закон 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"</p>	<p>Уточнен ряд положений ГК РФ о признании строений самовольными постройками</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>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.</p> <p>Решение о сносе самовольной постройки либо решение о приведении ее в соответствие с установленными требованиями принимается судом.</p> <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Предусматривается также перечень случаев, в которых решение о сносе или</p>
--	--	---

			<p>приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями принято быть не может.</p> <p>Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.</p>
4	Правительство РФ	Федеральный закон 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"	<p>Установлен специальный порядок размещения линейных объектов на земельных участках на условиях публичного сервитута (права ограниченного пользования чужим земельным участком)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>

			<p>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.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2018 года.</p>
5	Правительство РФ	<p>Федеральный закон от 03.08.2018 N 334-ФЗ "О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации"</p>	<p>В Налоговом кодексе РФ уточнен порядок применения кадастровой стоимости для целей налогообложения</p> <p>Закон конкретизирует порядок применения измененной кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков при исчислении соответствующих налогов.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

6	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 21.08.2018 N 14-08520-ГЕ/18</p> <p><О рассмотрении обращения></p>	<p>Приостановление государственного кадастрового учета по причине несоответствия местоположения границ земельного участка иным документам незаконно при отсутствии возражений относительно местоположения таких границ</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>Таким образом, в случае, когда проект межевания утвержден в установленном</p>
---	-----------	---	---

			<p>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.</p>
--	--	--	---