

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (август 2019)

1. «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ПРОДЛЕНА ДО 2021 ГОДА

[Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Начало действия документа - 02.08.2019

До 01.03.2021 года оформление прав на садовые и жилые дома, построенные на садовых участках, будет осуществляться в упрощенном порядке - при наличии права на земельный участок потребуется только технический план. Сведения о соответствующем объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. Все необходимые документы владелец сможет подать в органы регистрации прав самостоятельно.

До 01.03.2021 правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, на которых до дня вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», **начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства**, вправе направить в уполномоченные органы на выдачу разрешений на строительство уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства.

Вводится бессрочная норма о возможности установления субъектами РФ предельных максимальных цен для кадастровых работ.

Срок льготного бесплатного предоставления в собственность членам садоводческих и огороднических товариществ земельных участков, находящихся в публичной собственности, в том числе земель общего пользования, продлевается до **1 марта 2022 года**.

Устанавливается прямая обязанность органов власти проводить все необходимые действия по образованию земельного участка (межевание, постановка на государственный кадастровый учет) придомовой территории многоквартирных домов.

Также на органы власти возлагается обязанность по информированию граждан об изменениях в правилах строительства домов на дачных и садовых участках.

2. Подписан Федеральный закон, направленный на комплексное совершенствование правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории

[Федеральный закон от 02.08.2019 №283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Начало действия документа - 02.08.2019

В частности:

- уточняется порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки, порядок внесения изменений в документацию по планировке территории, а также требования к проведению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- к полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности отнесена организация и проведение государственной экспертизы проектной документации особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов размещения и обезвреживания отходов;
- сокращается продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки - не менее 1 и не более 3 месяцев со дня опубликования проекта правил землепользования и застройки (ранее - не менее 2 и не более 4 месяцев);
- допускается однократное изменение видов разрешенного использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10% без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- вводится новая глава 5.1 "Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления", в которой содержатся нормы о развитии застроенных территорий, о комплексном освоении территорий, об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и др.;
- уточняются условия, при которых правообладатель земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, не являющийся собственником указанных объектов недвижимого имущества, может участвовать в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;
- устанавливается, что в случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям;

- устанавливается срок в 20 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, в течение которого орган местного самоуправления поселения или городского округа обязан принять решение об утверждении документации по планировке или отправить ее на доработку;
- корректируется определение понятия «красные линии»;
- уточняется порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой;
- уточняются вопросы местного значения городского поселения, сельского поселения, городского округа, муниципального района в области градостроительной деятельности.

3. С 31 июля 2019 года отменено обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности

С указанной даты вступил в силу Федеральный закон от 01.05.2019 №76-ФЗ, которым были внесены изменения, в том числе, в Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отменяющие обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.

Согласно нововведению, с 31 июля 2019 года не требуется нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Не требуется также нотариально удостоверить договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями. При этом по общему правилу, сделки по отчуждению или договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

Отмечается, что указанные изменения позволят участникам общей долевой собственности, которые принимают обоюдное решение совершить сделку, сократить временные и финансовые затраты при отчуждении и ипотеке имущества.

4. Подписан закон, направленный на упрощение проведения комплексных кадастровых работ

[Федеральный закон от 17.06.2019 №150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»](#)

Федеральным законом вводится возможность проведения комплексных кадастровых работ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разработка и утверждение такого проекта не требуется.

Определяются особенности проведения комплексных кадастровых работ для земельных участков, занятых объектами (территориями) общего пользования, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества, в отношении лесных участков.

Устанавливается порядок выявления самовольного занятия земельных участков, а также порядок уточнения границ земельных участков, площадь которых не соответствует указанной в ЕГРН.

Расширяется перечень реестровых ошибок в сведениях реестра, которые могут быть устранены Росреестром самостоятельно.

Устанавливается, что в случае если до дня вступления Федерального закона в силу органом государственной власти или органом местного самоуправления заключен государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ, к отношениям, связанным с выполнением таких работ, включая представление карты-плана территории в орган регистрации прав, а также к отношениям, связанным с рассмотрением органом регистрации прав подготовленной в результате выполнения таких работ карты-плана территории, положения настоящего Федерального закона не применяются.

Федеральный закон вступает в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования.

5. Публичный сервитут: что необходимо учесть при определении платы

[Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 №321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам»](#)

Минэкономразвития России подготовлены методические рекомендации в целях обеспечения правовых гарантий обладателей публичного сервитута и правообладателей соответствующих земельных участков.

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой разницу между рыночной стоимостью земельного участка (находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок (в отношении участка, предоставленного гражданину или юрлицу, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления.

В рекомендациях обращено внимание, в частности, на особенности определения рыночной стоимости прав на земельный участок в зависимости от субъектного состава правообладателей.

Указано на важность определения размера платы с учетом разрешенного использования земельного участка, степени обременения публичным сервитутом, его продолжительности, степени влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке и т.д.

Размер платы рекомендуется определять с учетом стоимости имущества правообладателей земельных участков на дату, предшествующую не более чем на 30 дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

6. Конкретизированы требования к передаче сведений в информационную адресную систему

[Федеральный закон от 26.07.2019 №227-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](#)

В Закон о федеральной информационной адресной системе внесен ряд изменений, в том числе:

- скорректировано понятие объекта адресации. Согласно новой редакции это объект капитального строительства, земельный участок или другой объект, предусмотренный перечнем адресации (ранее - один или несколько объектов недвижимого имущества либо иной объект, которому присваивается адрес);
- в связи с образованием новых субъектов РФ - Республики Крым и города Севастополя, на данные субъекты распространены положения Закона о федеральной информационной адресной системе;
- введено требование, касающееся необходимости соблюдения органами госвласти и органами местного самоуправления установленных Правительством РФ требований к структуре адреса при его написании;
- уполномоченный на ведение ЕГРН федеральный орган (подведомственное ему учреждение) в порядке межведомственного информационного взаимодействия при ведении государственного адресного реестра обязаны в установленные сроки передать оператору федеральной информационной адресной системы сведения о создании (снятии с учета, исключении из ЕГРН) объекта недвижимости.

7. Президиум Верховного Суда РФ утвердил очередной обзор судебной практики в 2019 году

[«Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 \(2019\)» \(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2019\)](#)

В нем приведены правовые позиции, в том числе по:

- разрешению споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав, а также споров, связанных с исполнением обязательств;
- разрешению споров, возникающих из причинения вреда, и споров, возникающих из неосновательного обогащения;
- разрешению споров, возникающих из наследственных отношений, и споров, связанных с трудовыми отношениями;
- применению законодательства о несостоятельности (банкротстве), законодательства о вещных правах, земельного и градостроительного законодательства, законодательства о защите конкуренции, о налогах и сборах, бюджетного законодательства;
- применению положений Кодекса РФ об административных правонарушениях;
- квалификации и назначению наказания по уголовным делам.

Кроме того, рассмотрены процессуальные вопросы, даны разъяснения по отдельным вопросам, возникающим в судебной практике.

8. Арбитражным судом Дальневосточного округа представлен обзор судебной практики за IV квартал 2018 года

[«Обзор судебной практики Арбитражного суда Дальневосточного округа за четвертый квартал 2018 года» \(утв. постановлением президиума Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.03.2019 №4\) \(с изменениями, утвержденными постановлением президиума Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.05.2019 №10\)](#)

В Обзоре отражены позиции судов при рассмотрении споров, возникающих из административных, гражданских и иных правоотношений.

Приведены, в частности, следующие выводы:

- при рассмотрении арбитражным судом спора, связанного с образованием земельного участка путем перераспределения смежных земельных участков, подлежат исследованию вопросы о соблюдении требований, предъявленных к образованию такого земельного участка, а также о соответствии образуемого земельного участка по размеру и видам разрешенного

использования положениям земельного и градостроительного законодательства;

- непривлечение органа опеки и попечительства к участию в обособленном споре по рассмотрению заявления о признании недействительной сделки должника, затрагивающей интересы несовершеннолетнего лица, отсутствие в деле письменного заключения указанного органа об оценке последствий признания сделки недействительной не являются безусловными основаниями для отмены судебного акта;

- признание реальности хозяйственной операции, осуществленной юридическим лицом, является достаточным основанием для включения ее стоимости в состав расходов налогоплательщика в целях исчисления налога на прибыль;

- истечение срока действия ранее полученного положительного заключения государственной экологической экспертизы является основанием для получения нового положительного заключения на деятельность экологической направленности вне зависимости от того, что реализация ранее исследованного объекта экологической экспертизы уже осуществляется или данная деятельность не претерпела изменений;

- при разрешении спора по иску о взыскании задолженности, предъявленному кредитором к государственному (муниципальному) учреждению в порядке субсидиарной ответственности, следует исходить из того, что указание истцом в исковом заявлении в качестве ответчика органа, не являющегося соответствующим главным распорядителем бюджетных средств, не препятствует рассмотрению спора по существу.