

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в январе 2021 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирувания: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	<p align="center">Правительство Российской Федерации</p> <p align="center">16.01.2021</p>	<p align="center">Постановление от 31.12.2020 № 2429 «О проведении в 2021 году эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости»</p>	<p>С 01.01.2021 по 31.12.2021 на территориях ряда субъектов РФ и муниципальных образований будет проводиться эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости.</p> <p>Создание Единого информационного ресурса о земле и недвижимости направлено на решение, в том числе, следующих задач:</p> <ul style="list-style-type: none"> - повышение достоверности, качества и полноты сведений об объектах недвижимости и территориях, содержащихся в государственных информационных ресурсах; - вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости; - исключение необходимости ввода одних и тех же данных в различные информационные системы за счет распределенной ответственности за формирование сведений и использование информационных сервисов при обмене данными; - упрощение процедуры поиска и предоставления земельных участков и иных объектов недвижимости гражданам и организациям; - повышение доходной части консолидированных бюджетов от имущественных налогов и сборов;

			<p>- обеспечение возможности дополнения ведомственных информационных ресурсов новой достоверной информацией об объектах управления.</p> <p>Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на обеспечение проведения эксперимента, являются Росреестр и Минцифры России.</p> <p>Участниками эксперимента являются:</p> <p>Минэкономразвития России, Минстрой России, Минприроды России, Минсельхоз России, Минкультуры России, ФНС России, Росимущество, Роснедра, Рослесхоз, Росводресурсы и ГК «Роскосмос»;</p> <p>В перечень субъектов РФ и муниципальных образований, на территориях которых проводится эксперимент, включены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Республика Татарстан (Атнинский, Зеленодольский и Пестречинский муниципальные районы); - Краснодарский край (город Армавир, Кореновский муниципальный район); - Пермский край (Добрянский городской округ, Пермский городской округ, Пермский муниципальный район); - Иркутская область (Иркутский муниципальный район, Ольхонский муниципальный район, Слюдянский муниципальный район).
2.	<p>Правительство Российской Федерации</p> <p>23.01.2021</p>	<p>Постановление Российской Федерации от 14.01.2021 № 3</p> <p>«О внесении изменений в пункты 1 и 2 перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении</p>	<p>Скорректирован перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок при разграничении госсобственности на землю.</p> <p>Изложены в новой редакции пункты 1 и 2 указанного перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 14.04.2016 № 307:</p>

		<p>государственной собственности на землю»</p>	<p>1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, подтверждающие предоставление земельного участка органам государственной власти, их территориальным органам, органам местного самоуправления, организациям, указанным в статье 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, изданного в рамках его компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания, подтверждающего предоставление земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование; - копия договора, заключенного в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения земельного участка на момент совершения сделки, подтверждающего предоставление земельного участка в аренду, безвозмездное пользование; - иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают предоставление земельного участка. <p>Представление указанных документов не требуется, если соответствующее право было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>2. Правоустанавливающие документы на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, подтверждающие право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на соответствующее здание, строение или сооружение. Представление указанных документов не требуется, если соответствующее право было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.</p>
--	--	--	---

3.	<p>Правительство Российской Федерации</p> <p>19.01.2021</p>	<p>Распоряжение Правительство Российской Федерации от 19.01.2021 № 48-р «Об утверждении Плана мероприятий («дорожная карта») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Градостроительная деятельность»</p>	<p>Правительство опубликовало новый план мероприятий по улучшению делового климата в строительства, в который в том числе включены вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о внедрении выездного приема документов для кадастрового учета новой недвижимости и госрегистрации прав на нее, - о введении цифровых паспортов объектов капитального строительства, рассмотрении закона о статусе апартаментов и возможности зарегистрироваться в них по месту жительства.
4.	Росреестр	<p>Письмо от 19.01.2021 № 13-00021/21 «О рассмотрении обращения»</p>	<p>Росреестром разъяснены вопросы, связанные с продлением «дачной амнистии».</p> <p>Рассмотрено обращение по вопросу применения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», положения которой изменены вступившим в силу с 19.12.2020 Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>В частности, сообщается, что особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома, установленные Законом № 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу.</p> <p>Если здание возведено на земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования,</p>

			<p>и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то несоблюдение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с частями 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.</p> <p>Если здание на земельном участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно к расположенным на земельных участках зданиям и сооружениям, в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.</p>
5.	Росреестр	Письмо от 29.12.2020 № 18-04836/20@ «Об установлении административных границ»	<p>Росреестром даны рекомендации по установлению административных границ и исключения пересечений таких границ с границами земельных участков.</p> <p>В частности, рекомендуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при проектировании административных границ использовать актуальные сведения ЕГРН о местоположении границ земельных участков; - в случае возникновения пересечения административной границы с границами земельного участка - провести мероприятия по выявлению реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ такого земельного участка.

			<p>При выявлении реестровой ошибки необходимо обеспечить ее исправление посредством формирования межевого плана, содержащего корректные сведения о местоположении границ земельного участка, и представление его в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета;</p> <p>- при отсутствии реестровой ошибки в сведениях о местоположении земельного участка, границы которого пересекают административную границу - проработать возможность раздела земельного участка в соответствии с прохождением такой границы либо внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительную документацию с целью корректировки административной границы.</p>
6.	Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа	<p>Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.12.2020 по делу № А58-4369/2019</p>	<p>Суд в своем постановлении рассматривает вопрос, является ли часть помещения без отдельного входа обособленным объектом недвижимости.</p> <p>Арендатор муниципальной недвижимости обратился за ее выкупом в преимущественном порядке. Окружная администрация дважды отказалась заключать договор купли-продажи. Помещение нельзя приватизировать, оно не является самостоятельным объектом недвижимости. Тогда арендатор обратился в суд.</p> <p>Первая инстанция признала отказ незаконным.</p> <p>Апелляция поддержала решение администрации. Арендуемую часть нежилого помещения нельзя выкупить в преимущественном порядке, поскольку она не сформирована как обособленный объект недвижимости, не поставлена на кадастровый учет. Есть вход только через смежное помещение.</p> <p>Суд округа с апелляцией не согласился. Спорный объект отделен строительными конструкциями, имеет в техпаспорте свой номер, а следовательно, является обособленным.</p>

			<p>На его изолированность не влияет тот факт, что у объекта нет отдельного входа. От того, поставлено ли это помещение на кадастровый учет, преимущественное право покупки не зависит.</p>
--	--	--	--