

**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»	<p>В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации <b>любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.</b></p> <p>По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 37 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 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</p>

			<p>предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.</p> <p>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.</p> <p>Так, например, согласно части 1 статьи 22 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</p>
--	--	--	---

			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»	<p>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.</p> <p>В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок;</li> <li>- разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;</li> <li>- 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;</li> <li>- вступившего в законную силу судебного акта;</li> <li>- проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.</li> </ul>
3.	Росреестр	Письмо от 29.01.2021 № 14-01156/21@ «О дополнении к письму Росреестра от 31.12.2020 № 14-19056/20@»	<p>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</p>

			<p>запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано в судебном порядке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
5.	<p>Правительство Российской Федерации</p> <p>29.12.2020 (за исключением отдельных положений)</p>	<p>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»</p>	<p>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 от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>До вступления в силу закона за указанную государственную услугу нужно было заплатить 1 тысячу рублей.</p> <p>Законодательные изменения были разработаны Минфином России с учетом предложений Росреестра. Принятые изменения направлены на стимулирование правообладателей,</p>

			<p>чьи права считаются возникшими в силу закона, к оформлению прав на принадлежащие им объекты. Это позволит повысить защиту прав и законных интересов собственников недвижимости.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--