1. **Федеральный закон от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

В ГРК введена возможность внесения изменений в разрешение на ввод – ранее такой процедуры не было, что вызывало практические сложности при обнаружении недостатков в технических планах введенных объектов.

**С 01.09.2022** изменяются полномочия ОГВ и ОМС.

Статья 19. Обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

1. Орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие решение о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия этого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление **о государственном кадастровом учете соответствующих здания, сооружения и государственной регистрации права собственности застройщика**, иного лица (иных лиц) на такие здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места (за исключением случая ввода в эксплуатацию МКД создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ; МКД, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места) и заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН, **а также прилагаемые к указанным заявлениям документы, в том числе:**

1) разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

2) заявление, содержащее сведения, предусмотренные частями 3.6 ст. 55 ГрК (В заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщиком указываются согласие застройщика на осуществление ГРП застройщика; сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав); и 3.7 статьи 55 ГрК (в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик подтверждает, что строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись застройщиком без привлечения средств иных лиц);

3) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом застройщику больше не нужно специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности на объект капитального строительства. За него это сделает уполномоченный орган власти - он одновременно направит заявление о кадастровом учете объекта и о регистрации права собственности застройщика.

2 **Федеральный закон от 30.12.2021 N 478-ФЗ "О внесении изменений в отдельные****законодательные акты Российской Федерации" (с 01.09.2022)**

Закреплена возможность образования земельных участков, занятых многоквартирными домами, на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений. Ранее это было возможно лишь с разработкой проекта межевания территории, и, поскольку его разработка является более длительной и дорогостоящей, на практике образование ЗУ под МКД вызывало сложности (практически не реализовалось).

**Дачная амнистия 2.0:**

До 1 марта 2031 года гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 года жилой дом, который расположен в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не предоставлен указанному гражданину и на котором расположен данный жилой дом.

Аналог гаражной амнистии.

Перечислены документы, свидетельствующие о праве воспользоваться амнистией:

1) документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг;

2) документ, который подтверждает проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации жилого дома до 1 января 2013 года и из которого следует, что заявитель является правообладателем жилого дома либо заказчиком изготовления указанного документа и жилой дом возведен до 14 мая 1998 года;

3) документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом земельного участка, в том числе из которого образован испрашиваемый земельный участок, заявителю;

4) документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14 мая 1998 года;

5) выписка из похозяйственной книги или из иного документа, в которой содержится информация о жилом доме и его принадлежности заявителю;

6) документ, выданный заявителю нотариусом до 14 мая 1998 года в отношении жилого дома, подтверждающий права заявителя на него.

 Определено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (30.10.2001) на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности (за исключением случаев, если такой участок соответствии с федеральным законом не может предоставляться в частную собственность). Следовательно, такой земельный участок в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу.

1. **Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть 1 Гражданского кодекса Российской Федерации»**

Ведомство подготовило поправки в Гражданский кодекс, которыми будет скорректировано понятие «недвижимость» в законодательстве.

📌Согласно проекту, к недвижимости предлагается относить земельные участки, участки недр, а также расположенные на земле или под ее поверхностью и созданные в результате строительства здания и сооружения.

Также отмечается, что к недвижимости должны относиться здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, образованные в результате преобразования других зданий и сооружений. При этом, если объект находится на земле исключительно под собственной тяжестью, он относится к движимому имуществу, уточняется в проекте закона.

Вспомогательные постройки не смогут признаваться недвижимостью, а будут считаться улучшениями земельного участка или других объектов недвижимости.

 👉🏻По действующему гражданскому законодательству под «недвижимостью» признаются объекты, неразрывно связанные с землей, «перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно». Кроме того, к недвижимости ГК РФ относит воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания.

Также Росреестр предлагает включить в Гражданский кодекс определения объектов незавершенного строительства и машино-места.

**447-ФЗ (смотри 3-4 слайд)**

**5. Федеральный закон от 30.12.2021 N 448-ФЗ "О публично-правовой компании "Роскадастр"**

 **30.12.2021 подписан закон о публично-правовой компании «Роскадастр» №448-ФЗ**

Федеральный закон принят Государственной Думой 17 декабря 2021 года и одобрен Советом Федерации 24 декабря 2021 года.

Федеральным законом определяются порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании «Роскадастр».

Публично-правовая компания «Роскадастр» создаётся путём реорганизации одного или нескольких федеральных государственных учреждений и (или) акционерных обществ, единственным участником которых является Российская Федерация, определённых Правительством Российской Федерации, в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера.

В частности, указанная публично-правовая компания наделяется правом осуществлять геодезическую и картографическую деятельность, выполнение кадастровых работ, землеустроительных работ, работ, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости отдельных сведений, деятельность в сфере развития информационных технологий, пространственных данных и информационной безопасности, иные виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации и соответствующие целям её создания.

**Федеральный закон от 30.12.2021 N 449-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Стоп-бумага:

**С 29.06.2022** Статья 28 Федерального закона № 218-ФЗ «Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав»

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, **удостоверяются** **выпиской** из ЕГРН.

Специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки отменяется.

 Теперь застройщик вправе отсканировать передаточный акт (иной документ о передаче объекта долевого строительства) и заверить его своей усиленной квалифицированной электронной подписью для подачи в Росреестр на регистрацию права собственности дольщика.

 Все документы, поступающие посредством МФЦ в Росреестр, с 20.06.2022 будут переводиться сотрудниками МФЦ в электронный вид и заверяться УКЭП.

1. **Закон №58-ФЗ (с 14.03.2022).**

**Дополнительные механизмы поддержки экономического сектора и сохранения темпов строительства введены Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". с 14.03.2022:**

Упрощен порядок проведения правовой экспертизы документов, необходимых для государственного кадастрового учета и госрегистрации прав на объекты капстроительства.

**Исключена проверка государственным регистратором прав**:

1. - наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, а также соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю (часть 15 статьи 40 218-ФЗ);
2. - обеспечения инженерной защиты объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления, и (или) территорий, на которых расположены такие объекты; оборудования объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон, сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод (часть 15.1 статьи 40 218-ФЗ);

ТЕ Росреестр не проверяет требования к инженерной защите участков, находящихся в зоне затопления или подтопления – размещение дома в такой зоне теперь не является основанием для приостановления ГКУ.

1. - соответствия параметров объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого объекта, при осуществлении государственной регистрации прав на такой объект, если ранее был осуществлен его государственный кадастровый учет (часть 6 статьи 71);
2. **Установление (уточнение) действующих до 01.01.2025 особенностей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, созданный до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-I** «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».
3. **Кроме того, Законом № 58-ФЗ до 01.03.2023 предусмотрено право арендатора требовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды**, независимо от оснований заключения данного договора аренды при соблюдении условий, указанных в части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ. Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением, не может превышать три года; при этом положения пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются (части 3, 4 статьи 8 Закона № 58-ФЗ).
4. **Федеральный закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Введено понятие комплексной малоэтажной застройки, строительство которой осуществляет застройщик в том числе с использованием ДДУ. Комплексная малоэтажная застройка по сути представляет собой коттеджный поселок.

Даны более конкретные определения понятий "многоквартирный дом" и "дом блокированной застройки" – в ГРК.

Также предложен административный механизм оформления прав на части домов – например, т.н. двухквартирные дома, по сути являющиеся домами блокированной застройки, но оформленные как квартиры. Будет предусмотрена технологическая возможность изменения вида объекта с помещения на здание.

 **Как зарегистрировать дом блокированной застройки, пока такая возможность не реализована в ФГИС ЕГРН.**

 Росреестр направил в адрес территориальных органов письмо №14-287-ТГ/22 от 28.03.2022 в котором разъяснил отдельные положения ст. 16 федерального закона 476-ФЗ от 30.12.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу 01.03.2022.

В письме Росреестр доводит рекомендации по заполнению заявлений, межевых планов, а также информацию о том, что до реализации во ФГИС ЕГРН технической возможности изменения вида объекта и его назначения в соответствии с ч. 1, 4 ст. 16 476-ФЗ исполнение указанных положений осуществляется путем внесения в сведения ЕГРН соответствующей отметки.

Согласно письму, со дня вступления в силу 476-ФЗ блок, указанный в п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) и соответствующий признакам, указанным в п. 40 ст. 1 ГрК РФ, признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании. Подготовка каких-либо заключений в данном случае 476-ФЗ не предусмотрена.

В письме указано, что в случае если до дня вступления в силу 476-ФЗ в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением:

• об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов РФ, измененных 476-ФЗ;

• о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки.

 В случае если в Росреестр поступило заявление об изменении вида, назначения и разрешенного использования (ВРИ) объекта недвижимости, орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», ВРИ на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному ВРИ, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные блоки.

**Рекомендации заявителям**

В форме заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в приложении №1 к приказу Росреестра № П/0310 от 19.08.2020, рекомендуется:

• в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением — "жилой дом"»;

• в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с:», «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

• в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу ч. 1, 4 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Рекомендации кадастровым инженерам**

Указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

**Рекомендации органам Росреестра**

До завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) при поступлении таких заявлений Росреестр рекомендует:

• осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образуемые земельные участки (если решение собственников содержит указание о разделе земельного участка и представлено соответствующее заявление с межевым планом) и в отношении «помещений» (блоков) — государственный кадастровый учет изменений:

- вида объекта путем указания в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН слов «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» (Отметка);

- вида разрешенного использования объекта на «дом блокированной застройки»;

• сведения о наименовании помещения, содержавшиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с ч. 4 ст. 16476-ФЗ;

• связь земельного участка с «помещением», а также «помещения» с земельным участком указывать во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН;

• вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка, а также соответствующих земельных участков.

 После доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

• изменить вид объекта с «помещение» на «здание»;

• указать назначение здания «жилой дом»;

• указать связь с земельным участком (и земельного участка с объектом);

• исключить Отметку из поля «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», вкладки «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН.

**Четыре главных изменения для садоводов и дачников в 2022 году: разбираем ключевые моменты.**

В преддверии дачного сезона 2022 года стоит восстановить в памяти, какие законодательные изменения произошли для садоводов и дачников за последнее время.

Минувший 2021 год отметился, прежде всего, тремя нововведениями:

1) У СНТ появилась возможность организовать комплексные кадастровые работы (Закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ) — чтобы зафиксировать границы земельных участков садоводов и добиться определенности в этом вопросе, которая очень важна (правда, услуга эта не бесплатная, поэтому садоводам придется раскошеливаться),

2) Правительство утвердило план социальной газификации: для СНТ предусмотрена бесплатная прокладка трубопровода до границ товарищества, а всю разводку по самой территории СНТ придется оплачивать самим садоводам (Распоряжение Правительства РФ от 30.04.2021 № 1152-р),

3) Упростили правила подключения к электросетям (ПП РФ от 09.10.2021 № 1711) — теперь садовод может самостоятельно обратиться в сетевую компанию по этому вопросу (тогда как раньше нужно было просить об этом председателя СНТ).

**Разберем главные изменения для садоводов и дачников, которые уже принес 2022 год (хотя с его начала прошло еще совсем немного времени).**

**1. Упрощается порядок оформления участка в собственность**

С 1 сентября этого года для садоводов появится ряд дополнительных возможностей зарегистрировать право собственности на свой земельный участок (Закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ).

Если у человека нет правоустанавливающих документов на свой дом и земельный участок (например, покупал участок давным-давно, путем передачи членской книжки садовода), он, тем не менее, сможет воспользоваться бесплатной приватизацией земли, если подтвердит, что на ней расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года.

А участок, предоставленный гражданину до 30 октября 2001 года на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, будет автоматически признаваться его собственностью.

Упрощенный порядок приватизации садовых земельных участков и расположенных на них домов в рамках дачной амнистии продлен до 1 марта 2031 года.

**2. Разрешено приватизировать участки в границах санитарной зоны**

Законодатели сняли запрет на оформление в частную собственность земельных участков, расположенных во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (Закон от 16.02.2022 № 9-ФЗ).

Садоводы, у которых есть такие участки, могут теперь воспользоваться дачной амнистией и внести в ЕГРН запись о своем праве собственности и на участок, и на дом, который на нем расположен.

Это позволит передавать в дальнейшем землю по наследству, а равно продавать ее, дарить и заключать с ней любые другие сделки.

Но ограничения, предусмотренные для второго пояса санитарной зоны, по-прежнему сохраняются для земельного участка (бурение скважины под строгим контролем со стороны органов санэпиднадзора, обязательная консервация старых скважин и т. д. — СанПиН 2.1.4.1110-02).

**3. Вспомогательный вид разрешенного использования участка не обязательно включать в ЕГРН**

На законодательном уровне теперь закрепили, что владелец земельного участка не обязан включать в ЕГРН выбранный им вспомогательный вид разрешенного использования участка (Закон от 30.12.2021 № 493-ФЗ).

Даже при отсутствии такой записи в реестре садовода не могут оштрафовать за нецелевое использование земли, если местные правила землепользования и застройки предусматривают соответствующий вид использования участка (например, разведение птицы, пчел и т. д.).

**4. Земельный налог повысят, если участок используется не по назначению**

С этого года органы земельного надзора будут сообщать Налоговой службе обо всех выявленных ими нарушениях по части целевого использования земельных участков.

И в том числе об использовании садовых участков в предпринимательской деятельности (в частности, если владелец участка сдает его в аренду на постоянной основе или, к примеру, разводит на нем кур на продажу).

Помимо штрафа (ст. 8.8 КоАП РФ), садоводу грозит за это начисление земельного налога по повышенной ставке (1,5% от кадастровой стоимости земли).

Вернуться к прежней ставке (0,3%) садовод сможет лишь после того, как земельный надзор подтвердит Налоговой службе, что участок теперь используется по назначению (Закон от 29.11.2021 № 382-ФЗ).