



Законы 2021-2022 (1/9)



БЫЛО

Пробелы в нормативно-правовом регулировании процедур осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, «сайты-двойники»

На картах **можно исказить государственную границу** Российской Федерации и другие административные границы без какой-либо ответственности

Устаревшая модель реализации контрольно-надзорных полномочий Росреестра

Не знаешь, что покупаешь квартиру в аварийном доме

Проблемный застройщик создает **проблемы для регистрации прав** дольщика на квартиру



СТАЛО

Оптимизация учетно-регистрационных процедур Законодательный запрет на существование «сайтов-двойников» и перепродажу сведений ЕГРН (120-ФЗ от 30.04.2021)

Введены требования по отображению на картах государственной границы и других административных границ (180-ФЗ от 11.06.2021)

Оптимизация контрольно-надзорных процедур, применение современных технологий проведения проверок, развитие риск-ориентированного подхода (170-ФЗ от 11.06.2021)

В ЕГРН **появляются сведения** о том, что квартира непригодна для проживания и о том, что МКД является ветхим или аварийным (148-ФЗ от 26.05.2021)

Арест, наложенный на имущество застройщика, в том числе на земельный участок, занятый МКД, **не препятствует** регистрации прав дольщика на объект ДДУ (273-ФЗ от 01.07.2021)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

- **Повышение удобства** для клиентов Росреестра
- **Защита** ИС Росреестра и персональных данных владельцев недвижимости

- **Защита** политических интересов Российской Федерации

- **Оптимизация** контрольных(надзорных) процедур

- **Покупатель предупрежден** о том, что покупает

- Проблемы застройщика – **не проблемы** дольщика
- Права дольщика **защищены**



Законы 2021-2022 (2/9)



БЫЛО

Незначительное отличие площади или протяженности построенного объекта влекло приостановление кадастрового учета

Застройщику нужно **самостоятельно** обращаться в Росреестр за регистрацией прав на объект после его ввода в эксплуатацию

В сфере недвижимости отсутствует «предприятие полного цикла»

Организационные **издержки** взаимодействия Росреестра и МФЦ. **Бумажные уведомления** клиентов о ходе оказания услуг

Гаражи, в отношении которых **отсутствуют** документы о правах и документы о права на землю оформляются только через суд; землю под оформленными гаражами можно только купить или взять в аренду



СТАЛО

Введена погрешность в 5 % по площади и протяженности (для линейных объектов). Исключена необходимость предоставления проектной документации для учета и регистрации (275-ФЗ от 01.07.2021)

Регистрация прав осуществляется **без участия** застройщика, исключается необходимость отдельного «похода» в Росреестр (408-ФЗ от 06.12.2021)

Создается ППК «Роскадастр» (448-ФЗ от 30.12.2021)

Стоп-бумага 2.0 (449-ФЗ от 30.12.2021)

«Гаражная амнистия»

Оформление гаража без суда, земля в собственность бесплатно (79-ФЗ от 05.04.2021)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

- **Исключены** избыточные процедуры, препятствующие осуществлению учетно-регистрационных действий

- **Сокращение** срока оформления прав на введенный объект капитального строительства

- **Создана** правовая основа для оптимизации структуры подведомственных Росреестру организаций

- **Экономия** регионов в размере **500 млн. рублей** в год на логистические расходы
- **Экономия** Росреестра **216 млн. рублей** в год на бумажные уведомления

- Экономия: денег (**30 – 50 тыс. рублей**) и времени (**6 месяцев**)



Законы 2021-2022 (3/9)



БЫЛО

Для оформления «бытовой недвижимости» на приаэродромных территориях **требуется** получение заключений и согласований Росавиации и Роспотребнадзора



СТАЛО

Получение согласований и заключений **не требуется**
(191-ФЗ от 11.06.2021)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

- **Экономия денег (30- 50 тыс. рублей)** и времени (**1 – 3 месяца**)

Фермер не может жить там, где работает и не может работать там, где живет

Введена возможность строительства дома фермера
(299-ФЗ от 02.07.2021)

- **Фермер живет там, где работает**

Фермер и сельскохозяйственный кооператив **не может** продавать свою продукцию на своем земельном участке

Фермерам и сельскохозяйственным кооперативам **разрешена реализация** сельскохозяйственной продукции на своем земельном участке
(407-ФЗ от 06.12.2021)

- **Исключено необоснованное ограничение** по продаже сельскохозяйственной продукции, не требуется осуществлять поиск торговых точек для сбыта сельскохозяйственной продукции

В Гражданском кодексе РФ сохраняется правовая **неопределенность** в части отнесения ОКС к недвижимости **Отсутствуют** правила по образованию объектов недвижимости

В Гражданском кодексе РФ **конкретизированы критерии недвижимости** **Появились правила** образования недвижимых вещей
(430-ФЗ от 21.12.2021)

- **Исключаются основания для гражданских и налоговых споров** относительно отнесения определенного имущества к недвижимости

Отсутствие четких правил выбора вида разрешенного использования земельного участка

Установлено, что вид разрешенного использования земельного участка считается установленным со дня внесения в ЕГРН
(493-ФЗ от 30.12.2021)

- **Обеспечена достоверность сведений** об использовании земли в ЕГРН для целей защиты прав правообладателей земли и для целей государственного земельного надзора



Законы 2021-2022 (4/9)



БЫЛО

Невозможно оформить без суда дом, построенный до первого Градостроительного кодекса РФ (1998 год)

Трудности в оформлении земли «по факту»



СТАЛО

Создан механизм оформления домов без суда. Землю **можно оформить** в границах «по факту». Земля под МКД оформляется **в упрощенном порядке**. «Старые» права **признаны** правом собственности (478-ФЗ от 30.12.2021)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

- **Сняты** административные барьеры по оформлению «бытовой недвижимости»

Ответственность публичной власти за ограничение прав на землю **размыта**

В земельном законодательстве предусмотрен принцип для публичной власти «ограничиваешь – плати» (467-ФЗ от 30.12.2021)

- **Защита** прав правообладателей объектов недвижимости от установления ограничений публичной властью

Непонятно что такое дом блокированной застройки
Отсутствуют правила создания коттеджных поселков

Дано определение дома блокированной застройки.
Предусмотрены правила создания коттеджных поселков (476-ФЗ от 30.12.2021)

- **Исключены** злоупотребления и судебные споры по вопросу о домах блокированной застройки
- **Понятно** как приобретать объект в будущем коттеджном поселке

Завершение переходного периода применения законодательства о ЗОУИТ

Переходные положения **действуют** до 1 января 2025 года (447-ФЗ от 30.12.2021)

- **Сохраняется** защита зонообразующих объектов



Законы 2021-2022 (5/9)



БЫЛО

Запрет на приватизацию земельных участков, расположенных в границах второго пояса ЗСО

Двойная проверка прав при регистрации и учете ОКСов

Оформление «бытовой недвижимости» – это **долго**

Зарегистрировать государственное или муниципальное имущество, оформить линейные объекты – это **сложно**

Инвестиционный проект **не завершен**, договор аренды **прекращен**

Инвестиционный проект **не реализуется**, договор аренды **действует**



СТАЛО

Возможность приобретения земельных участков в собственность
(9-ФЗ от 16.02.2022)

Комплекс мер для **поддержки бизнеса**

Росреестром **не проверяются** права на землю и ограничения прав на ОКСы
(58-ФЗ от 30.12.2021)

Кадастровые работы для «бытовой недвижимости» **за 3 дня**

Регистрация гос и мун имущества **на основании выписки из реестра** государственного или муниципального имущества
(124-ФЗ от 01.05.2022)

Срок предоставления земельного участка в аренду и срок реализации инвестпроекта **синхронизированы**

Договор аренды **расторгается** при неисполнении обязательств в рамках инвестпроекта
(№ 123-ФЗ от 01.05.2022)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

- **Пополнение** бюджетов бюджетной системы
- Оформление земельных участков **на праве собственности**
- Договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **продлены**
- **Исключена** двойная проверка наличия правоустанавливающих документов на землю при вводе ОКСов в эксплуатацию
- **Экономия времени** при оформлении «бытовой недвижимости»
- Возможности быстрее и дешевле **оформить линейные объекты**
- **Баланс интересов** государства и бизнеса, необходимый для реализации масштабных инвестиционных проектов



Законы 2021-2022 (6/9)



БЫЛО

Особенности предоставления земельных участков некоммерческим организациям, осуществляющим строительство и реконструкцию объектов недвижимости за счет субсидий, **отсутствуют**



СТАЛО

Некоммерческие организации, планирующие строительство или реконструкцию за счет субсидий из федерального бюджета, **могут получить земельные участки** в безвозмездное пользование без конкурсных процедур

(144-ФЗ от 28.05.2022)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

Доступность строительства и реконструкции объектов недвижимости, на которые выделяются субсидии из федерального бюджета

Риски утраты права собственности на недвижимость при совершении мошеннических действий с нотариальной доверенностью

Возможность регистрации перехода права собственности на недвижимость при отметке о невозможности совершения сделок без личного участия **только в случае личного обращения гражданина к нотариусу**

(185-ФЗ от 28.06.2022)

Дополнительная защита права собственности на недвижимость

Персональные данные владельцев недвижимости являются **общедоступными**

Персональные данные владельцев недвижимости предоставляются третьим лицам **только с согласия гражданина**

266-ФЗ от 14.07.2022

Защита персональных данных граждан Российской Федерации



Законы 2021-2022 (7/9)



БЫЛО

Рассогласованность терминов, используемых в отдельных законодательных актах, регулирующих отношения, связанные с установлением сервитутов

сложность и длительность процедуры установления публичного сервитута, в том числе для социальной газификации

Практически **невозможно провести общее собрание** членов садоводческого или огороднического товарищества

платное предоставление земли в старых товариществах

невозможно признать СНТ населенным пунктом

сложности с оформлением общего имущества



СТАЛО

системная согласованность терминов в границах полосы отвода автомобильной дороги публичный сервитут устанавливается по общим правилам

возможно установить публичный сервитут для размещения части инженерного сооружения в рамках его реконструкции

сокращены сроки установления сервитута

284-ФЗ от 14.07.2022

«Электронные» общие собрания

бесплатная приватизация земли в старых товариществах продлена до 2031 года

разрешено держать домашнюю птицу и кроликов

возможность реализации выращенной с/х продукции на территории СНТ и ОНТ

упрощение оформления общего имущества товариществ

понятный механизм включения СНТ в границы населенных пунктов

(312-ФЗ от 14.07.2022)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

Упрощение размещения линейных объектов для целей социальной газификации жилых домов граждан

сокращение срока выявления правообладателей земельных участков, в отношении которых испрашивается публичный сервитут

сокращение срока установления публичного сервитута, в том числе для целей социальной газификации жилых домов граждан

Снижение затрат на проведение общих собраний

«оживление» товариществ

поддержка населения

новые стимулы для развития товариществ



Законы 2021-2022 (8/9)



БЫЛО

Отсутствует возможность проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Вероятность завышения размера платы по договорам аренды, договорам купли-продажи, соглашениям об установлении сервитута в отношении находящейся в государственной или муниципальной недвижимости



**СТАЛО
(БУДЕТ)**

с 1 марта 2023 г. до 1 января 2026 г. возможно проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе определить муниципальные образования, на территории которых электронные аукционы в отношении земельных участков, предназначенных для ИЖС, ЛПХ, садоводства, граждан или КФХ не проводятся

(385-ФЗ от 07.10.2022)

Размер платы или цены по договорам, соглашению об установлении сервитута или решению, являющимся результатом оказания государственной или муниципальной услуги, определяется исходя из кадастровой стоимости на дату заключения договора аренды, договора купли-продажи или соглашения.

(Федеральный закон на одобрении в Совете Федерации, проект № 175071-8)



**СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ
ЭФФЕКТ**

Рост востребованности использования электронных средств связи и технической грамотности среди населения

Формирование добросовестной конкурентной среды

Сокращение материальных, временных и пространственных издержек, связанных в том числе с риском появления коммерческих сговоров, расходами на оплату стоимости проезда к месту проведения аукциона и т.д.

Клиентоцентричный подход при определении кадастровой стоимости



Законы 2021-2022 (9/9)



БЫЛО

Наличие **ряда избыточных сроков** выполнения процедур при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды:

для физических лиц – **2000** руб.,
для юридических лиц – **22000** руб.



БУДЕТ

Сокращение сроков выполнения процедур при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

(Федеральный закон на одобрении в Совете Федерации, проект № 155719-8)

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды:

для физических лиц – **350** руб.,
для юридических лиц – **1000** руб.

(Федеральный закон на одобрении в Совете Федерации, проект № 37906-8)



СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЙ ЭФФЕКТ

Снятие административных барьеров при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Пресечение недобросовестных действий лиц, направляющих заявки о намерении участвовать в аукционе

Сокращение затрат физических и юридических лиц