

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПОКУПКА И АРЕНДА ПУБЛИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:
ПОПРАВКИ О ФИКСАЦИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ПРИНЯТЫ ГОСДУМОЙ В ОКОНЧАТЕЛЬНОЙ РЕДАКЦИИ**

Депутаты одобрили поправки в Закон о государственной кадастровой оценке, которые вводят единое правило применения кадастровой стоимости недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, при ее выкупе или аренде гражданами и организациями.

Если при оказании соответствующих госуслуг размер платы или цена определяются исходя из кадастровой стоимости, она будет фиксироваться на дату подачи соответствующего заявления (ходатайства).



Вместе с тем если после даты подачи заявления (ходатайства) кадастровая стоимость уменьшится, применяется кадастровая стоимость на дату заключения договора аренды, договора купли-продажи или иного соглашения.

Поправки защитят, в частности, приобретателей и арендаторов публичной недвижимости от переплат, если за время оказания госуслуги кадастровая стоимость изменилась.



Проект Федерального закона N 175071-8 "О внесении изменений в статьи 18 и 22.1 Федерального закона "О государственной кадастровой оценке"

**РЕГИСТРАЦИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ ОБ
АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ СТАТЬ ДЕШЕВЛЕ –
ГОСДУМА ОДОБРИЛА ЗАКОНОПРОЕКТ ВО II ЧТЕНИИ**

Планируют ввести специальную пошлину за госрегистрацию соглашений об изменении или расторжении договоров аренды, сведения о которых есть в ЕГРН.

По проекту ее размер для компаний - 1 000 руб. Поправки приняли в третьем чтении. Сейчас от юрлиц обычно требуют уплачивать 22 тыс. руб. как за регистрацию сделки с недвижимостью. С этой практикой не раз соглашались Минфин и ВС РФ. Новшества могут заработать с 2023 года.



Проект Федерального закона N 137906-8 "О внесении изменений в статью 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации"

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОНОПРОЕКТ, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛИТ УСКОРИТЬ ПРОЦЕСС ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ

Законопроект предусматривает сокращение с 30 до 20 дней сроков предварительного согласования предоставления участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также решения об их предоставлении. Если схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подлежит согласованию – с 45 до 35 дней.

30 >> 20



45 >> 30

Проект Федерального закона N 155719-8 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3.5 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"

ГОСДУМА ОДОБРИЛА В I ЧТЕНИИ ЗАКОНОПРОЕКТ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ ПРИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СДЕЛКЕ

Согласно законопроекту, гражданину-покупателю по сделке, признанной недействительной, предоставляется право выкупа жилого помещения до его выставления на торги.

Законопроект подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 03.02.2022 N 5-П "По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 61.2 и пункта 11 статьи 189.40 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина С.В. Кузьмина".



Документом предусматривается, что часть средств, вырученных от реализации этого помещения, в размере суммы денежных средств и (или) стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, должны быть возвращены этому гражданину, минуя конкурсную массу должника. До перечисления денежных средств гражданин и члены его семьи, совместно проживающие в этом помещении, сохраняют право пользования им.

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Кроме того, гражданину-покупателю по сделке, признанной недействительной, предоставляется право выкупа жилого помещения до его выставления на торги. В таком случае обязательства по договору купли-продажи жилья могут быть исполнены путем проведения зачета суммы денежных средств и (или) стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и доплаты разницы между этой суммой и ценой договора. Этот гражданин также имеет право участвовать в торгах по продаже жилого помещения по общим правилам.



В случае признания торгов несостоявшимися гражданин может в определенный срок заключить договор купли-продажи жилого помещения по цене, равной начальной цене продажи первых или повторных торгов, или минимальной цене продажи торгов посредством публичного предложения. Этот механизм будет применим и для случаев банкротства специальных категорий должников, например, в случае признания недействительными сделок кредитной организации.

Проект Федерального закона N 199216-8 "О внесении изменений в статью 61.6 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

НОВОСТИ ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ СНИЗИЛО ФИНАНСОВУЮ НАГРУЗКУ НА ПОДРЯДЧИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ БЮДЖЕТНЫХ ОБЪЕКТОВ

Правительство установило предельные размеры обеспечения госконтрактов на проектирование и строительство объектов, возводимых за счёт средств федерального бюджета.

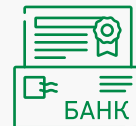
Теперь предельный размер обеспечения контрактов не может превышать 20% от цены контракта, если она составляла менее 1 млрд рублей, и 15% – для контрактов стоимостью более 1 млрд рублей. При этом для расчёта обеспечения из цены контракта должна вычитаться сумма аванса, выдаваемого застройщику.

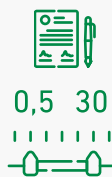
до 1 млрд <20%
от 1 млрд <15%



НОВОСТИ ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНЫХ
ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Обеспечение исполнения госконтракта – банковская гарантия, которую компания-подрядчик должна предоставить заказчику. В случае если подрядчик по тем или иным причинам нарушил свои обязательства, то банковская гарантия исполняется, а средства перечисляются заказчику.



 Согласно действующему законодательству, размер обеспечения может варьироваться от 0,5 до 30% от цены контракта. Однако заказчики, как правило, устанавливали максимальный размер обеспечения, что негативно сказывалось на финансовой устойчивости компаний-подрядчиков.

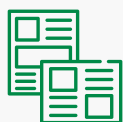
Снижение предельного размера обеспечения контрактов позволит улучшить финансовое состояние предприятий строительной отрасли, сократив излишнюю нагрузку на них.



Постановление Правительства РФ от 14.11.2022 N 2057 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

МИНСТРОЙ РОССИИ УТВЕРДИЛ ТРЕБОВАНИЯ К ФОРМАТУ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И СОСТАВЛЯЕМЫХ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

На сайте Минстроя России размещены 17 xml-схем для формирования электронных форм документов, используемых при осуществлении регионального государственного строительного надзора. Схемы утверждены приказом Минстроя России от 02.11.2022 № 929/пр «Об утверждении требований к формату документов, используемых при осуществлении регионального государственного строительного надзора и составляемых в электронной форме».



Приказ издан в рамках работ по созданию цифровой вертикали органов государственного строительного надзора с целью установления единых требований к формату документов, используемых при осуществлении регионального государственного строительного надзора и составляемых в электронной форме, упрощения процедуры их предоставления, а также сокращения временных затрат участников строительного рынка на оформление документов.

НОВОСТИ ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНЫХ
ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно приказу, документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лицами, обладающими полномочиями на их подписание. Электронные документы формируются и предоставляются в виде файлов в формате xml. При этом, если оригинал документа, являющийся приложением к электронному документу, выдан и подписан на бумажном носителе, допускается формирование его электронной формы путем сканирования с оригинала документа.

**3 МЕСЯЦА**

Xml-схемы, опубликованные на сайте Минстроя России, вводятся в действие по истечении трех месяцев со дня их размещения.

minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-utverdil-trebovaniya-k-formatu-dokumentov-ispolzuemykh-pri-osushchestvlenii-regional/

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

**ОПУБЛИКОВАН НОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
НА 2023 ГОД, НАЛОГОВАЯ БАЗА НА ИМУЩЕСТВО КОТОРЫХ
ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

На официальном сайте Мэра г. Москвы опубликовано Постановление Правительства г. Москвы № 2564-ПП от 22.11.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 г. № 700-ПП», налог на имущество, по которым в 2023 году будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости. Данное постановление вступает в силу с 01.01.2023 года.



Более подробно с новыми изменениями можно ознакомиться в Legal Alert на landlawfirm.ru/novosti-otrasli/opublikovan-novyj-perechen-obektov-nedvizhimosti-na-2023-god-nalogovaya-baza-na-imushchestvo-kotoryh-opredelyaetsya-ishodya-iz-kadastrovoj-stoimosti/

В МОСКВЕ ПРИНЯТЫ НОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ПРИМЕНЯТЬСЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ С 01.01.2023 Г.

На официальном сайте Мэра г. Москвы опубликовано Распоряжение Департамента городского имущества г. Москвы от 03.11.2022 года № 64489 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в городе Москве по состоянию на 01 января 2022 г.», которым утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2022 г.



Более подробно с новыми изменениями можно ознакомиться в Legal Alert на <https://landlawfirm.ru/glavnye-novosti/v-moskve-i-moskovskoj-oblasti-utverzhdenny-rezultaty-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti-na-2023-god/>.

Связаться с нами

ask@zem-advokat.ru



Быть в курсе отраслевых
новостей и аналитики