

ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

С заботой о вас мы меняем принцип публикации ежемесячного дайджеста изменений федерального законодательства на "предупрежден-вооружен".

Как было раньше: в начале месяца мы делились с вами изменениями, которые вступили в силу в прошедшем месяце.

Как будет теперь: в начале месяца мы будем публиковать изменения, которые только вступают в силу.

Дайджест, который вы читаете, попал на переходный период – здесь изменения как за прошедший август, так и за только наступивший сентябрь.

Законопроекты и московское законодательство будем освещать за прошедший месяц, как и прежде.

Собрать их вместе и спрогнозировать в самом начале месяца, как вы понимаете - непосильная задача.

Если у вас будут предложения/комментарии по нашим материалам - мы всегда открыты: ask@zem-advokat.ru.

НОВОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

А В Г У С Т

<u>Изменились правила подготовки схем территориального планирования</u>	2
<u>Стало проще регистрировать недострои</u>	2
<u>У постоянных арендаторов земель появилась новая льгота</u>	3
<u>Обладателям прав на участки гарантировали сохранение прав при смене категории земель</u>	3
<u>Появилось новое основание начисления неустойки в пользу дольщика</u>	4
<u>Ограничены права некоторых арендаторов публичных участков</u>	4
<u>Установлены особенности госрегистрации и кадачета отдельных линейных объектов</u>	5
<u>Появились новые правила о сервитутах</u>	5
<u>Смягчены ограничения на строительство в лесах</u>	6
<u>Контролируемое лицо сможет инициировать профилактический визит</u>	7
<u>Увеличен срок давности за просрочку уплаты штрафов</u>	7

С Е Н Т Я Б Р Ь

<u>Установлено основание отказа в разрешении на ввод в эксплуатацию отдельных объектов</u>	7
<u>Появилось новое условие для продления аренды лесного участка</u>	8
<u>Создается информационная система для застройщиков «Стройкомплекс.РФ»</u>	8
<u>Существенно дополняются правила документального сопровождения строительства</u>	9
<u>Уточняются правила об охранных зонах объектов электросетевого хозяйства</u>	11
<u>Появились новые нормы в архитектурно-градостроительной сфере</u>	11
<u>Определены критерии вспомогательных строений и сооружений</u>	12

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

<u>Предложено упростить изъятие аварийных квартир</u>	12
<u>Гаражи хотят защитить от сноса</u>	13
<u>Реформируется порядок кадастровой оценки</u>	13
<u>Уточняются правила перехода участков из публичной собственности в частную</u>	14

ИЗМЕНИЛИСЬ ПРАВИЛА ПОДГОТОВКИ СХЕМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Действует с 4 августа



Схемы территориального планирования РФ, субъекта РФ, двух или более субъектов РФ, муниципальных районов должны актуализироваться не реже одного раза в 10 лет. Если такие схемы предусматривают размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, то не реже раза в 20 лет.

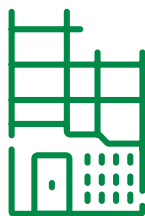
Если схемы территориального планирования не актуализированы в эти сроки, то их можно применять только для определения сведений о видах, назначении, наименовании и местоположении существующих объектов федерального, регионального и местного значения.

Есть и ряд других новелл. Например, высший исполнительный орган субъекта вправе утвердить единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования применительно к территориям двух и более поселений (муниципальных, городских округов) или отдельных населенных пунктов в их составе.

Федеральный закон от 4 августа 2023 N 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

СТАЛО ПРОЩЕ РЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДОСТРОИ

Действует с 4 августа



Новый порядок касается недостроев, которые внесены в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства (то есть власти признали их проблемными и стремятся эту проблему решить). Их разрешили ставить на кадастровый учет и регистрировать без подготовки техплана на основании декларации об объекте недвижимости в форме электронного документа.

Росреестр не несет ответственности за убытки, если органы госвласти или местного самоуправления представили недостоверные сведения об объекте, уточняется в законе.

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 368-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"»

У ПОСТОЯННЫХ АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬ ПОЯВИЛАСЬ НОВАЯ ЛЬГОТА

Действует с 4 августа



Арендаторы земли в государственной или муниципальной собственности получили дополнительное право единожды заключить договор аренды сроком до пяти лет без торгов на определенных условиях.

Порядок распространяется на всех, кто получил в аренду участок до 1 марта 2015 года, включая тех, чей договор аренды возобновлен на неопределенный срок. На день обращения арендатора за льготой у него не должно быть задолженности по арендной плате за два или более периода уплаты. А у органов власти не должно быть информации о выявленных и не устраненных нарушениях земельного законодательства.

Условия следующие:

- новый договор аренды без торгов не может заключаться в соответствии с п. 3 и 4 ст. 39.6 ЗК РФ (другие случаи применения льготного порядка, например, когда гражданин получил участок для садоводства на аукционе);
- цели использования земельного участка по старому и новому договору такие же;
- участок передавался арендатору не для целей строительства, реконструкции и/или эксплуатации зданий или сооружений-объектов капитального строительства, и на нем нет таких объектов;
- участок испрашивается не для размещения нестационарных торговых объектов и других объектов, которые можно размещать без предоставления на участке (гл. V.6 ЗК РФ), установления сервитута;
- участок испрашивается не для целей, предусмотренных ст. 39.37 ЗК РФ («цели установления публичного сервитута»).

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ОБЛАДАТЕЛЯМ ПРАВ НА УЧАСТКИ ГАРАНТИРОВАЛИ СОХРАНЕНИЕ ПРАВ ПРИ СМЕНЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

Действует с 4 августа

В новом законе перечисляются события, которые не прекращают права собственников, арендаторов участков и лиц, использующих участки по иным основаниям. Это:

- перевод земельных участков из одной категории в другую;
- изменение основных или вспомогательных видов разрешенного использования;
- выдача разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ПОЯВИЛОСЬ НОВОЕ ОСНОВАНИЕ НАЧИСЛЕНИЯ НЕУСТОЙКИ В ПОЛЬЗУ ДОЛЬЩИКА

Действует с 15 августа



В законе установлен особый случай начисления законной неустойки дольщику, если возводимый объект отвечает хотя бы одному признаку уникального объекта исходя из проектной документации. Если застройщик более чем на 30 месяцев нарушил срок передачи объекта, он уплачивает дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Максимум — 5% от цены договора.

Правило действует с обратной силой.

Кроме того, указание на уникальный объект обязали включать в договоры участия в долевом строительстве и информацию о проекте строительства.

Что такое уникальные объекты, можно узнать из ст. 48.1 Градостроительного кодекса. Это те, что выше 100 м, или имеют пролеты свыше 100 м, или консоли более 20 м, или уходят под землю более, чем на 15 м.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 421-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [...]»

ОГРАНИЧЕНЫ ПРАВА НЕКОТОРЫХ АРЕНДАТОРОВ ПУБЛИЧНЫХ УЧАСТКОВ

Действует с 15 августа



Новелла затрагивает тех, кто арендует здания или сооружения в государственной или муниципальной собственности и получил для их использования в аренду участок под ними. Таким лицам разрешили передавать права и обязанности по аренде участка с согласия

арендодателя только вместе с правами по аренде здания или сооружения.

Арендаторам запретили передавать право аренды такого земельного участка в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.

Изменения, которые вносятся в Земельный кодекс, также позволяют передавать участки в государственной и муниципальной собственности в безвозмездное пользование религиозным и некоммерческим организациям на определенных условиях. Кроме того, уточняется порядок передачи участков для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства определенным категориям граждан.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 492-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

УСТАНОВЛЕННЫ ОСОБЕННОСТИ ГОСРЕГИСТРАЦИИ И КАДУЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Действует с 15 августа

Закон устанавливает, что декларация об объекте недвижимости — это основание поставить на кадастровый учет и зарегистрировать некоторые линейные объекты, а также указать сведения о них в техническом плане.

Речь идет о линейных объектах, которые:

- созданы не позднее 2004 года;
- используются субъектом естественной монополии в сфере его деятельности;
- находятся на участке на условиях публичного сервитута;
- предназначены для электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ПРАВИЛА О СЕРВИТУТАХ

Действует с 15 августа



Использование земель или земельных участков в публичной собственности для размещения отдельных объектов не мешает установить сервитут для размещения таких объектов. Об этом говорится в новом законе.

Публичный сервитут будет устанавливаться, в том числе, для строительства, реконструкции, эксплуатации, капремонта объектов, необходимых для оказания услуг связи, а также для прокладки, переустройства, переноса инженерных коммуникаций, их эксплуатации в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог.

Если публичный сервитут действует в отношении публичного участка, предоставленного в аренду, то срок соглашения о сервитуте не должен превышать срок аренды.

Помимо этого, в новом законе уточняется процедура оформления прав на земельные участки, занятые линейными объектами. Так, если лесной участок образуется в целях строительства, реконструкции линейных объектов, то для этого понадобится документация по планировке территории.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

СМЯГЧЕНЫ ОГРАНИЧЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛЕСАХ

Действует с 4 августа



При освоении лесов разрешили строительство и эксплуатацию капитальных и некапитальных объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры. Закон расширил перечень объектов капстроительства, разрешенных в водоохраных зонах, ценных и городских лесах, лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов. Это не только

велосипедные и беговые дорожки, но и велопешеходные и пешеходные, а также тропы, лыжные и роллерные трассы, элементы благоустройства: беседки, навесы, лавочки, туалеты, фонари, урны и так далее.

На землях рекреационного назначения разрешили хозяйственную деятельность при условии, что соблюдается установленный режим охраны и использования таких земель и объектов на них.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 486-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и статью 98 Земельного кодекса Российской Федерации»

КОНТРОЛИРУЕМОЕ ЛИЦО СМОЖЕТ ИНИЦИИРОВАТЬ ПРОФИЛАКТИЧЕСКИЙ ВИЗИТ

Действует с 4 августа



Контролируемое лицо получило право в инициативном порядке обратиться в контрольные (надзорные) органы и попросить провести в его отношении профилактический визит. Чиновники должны рассмотреть заявление и принять решение в течение 10 дней. Чаще всего оно будет положительное. Ведь закон позволяет отказать лишь в строго определенных случаях, например, физическая невозможность провести визит.

День визита согласовывается в течение 20 рабочих дней.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 483-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" [...]»

УВЕЛИЧЕН СРОК ДАВНОСТИ ЗА ПРОСРОЧКУ УПЛАТЫ ШТРАФОВ

Действует с 15 августа

1 год — новый срок давности привлечения к ответственности за просрочку уплаты административных штрафов.

Федеральный закон от 4 августа 2023 года N 425-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

УСТАНОВЛЕНО ОСНОВАНИЕ ОТКАЗА В РАЗРЕШЕНИИ НА ВВОД ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Действует с 1 сентября



Новое правило действует до 1 января 2025 года применительно к объектам, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2023 года, а разрешений на ввод в эксплуатацию еще

не выдавалось. Норма предписывает отказывать в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию или внесении изменений в разрешение на строительство, если объект не соответствует разрешенному использованию земельного участка. Откажут и в том случае, если объект не соответствовал законодательным ограничениям на день выдачи разрешения на строительство.

Эти основания отказа действуют наряду с теми, что уже предусмотрены Градостроительным кодексом (пп. 1 - 4, 6 и 7 ч. 21.15 ст. 51 и п. 1 - 4 ч. 6 ст. 55), но при этом не применяются основания п. 5 ч. 21.15 ст. 51 и п. 5 ч. 6 ст. 55.

Федеральный закон от 10 июля 2023 года N 305-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации [...]»

ПОЯВИЛОСЬ НОВОЕ УСЛОВИЕ ДЛЯ ПРОДЛЕНИЯ АРЕНДЫ ЛЕСНОГО УЧАСТКА

Действует с 1 сентября



Ст. 74 Лесного кодекса перечисляет условия, на которых арендатор лесного участка в государственной или муниципальной собственности может рассчитывать на заключение нового договора без торгов. Он не задерживал арендную плату более двух периодов подряд, и так далее.

Новый закон добавляет еще одно требование — арендатор должен выполнять мероприятия по сохранению лесов, в том числе охране лесов от пожаров. Объем и сроки мероприятий предусматривает договор аренды, проект освоения лесов, проект лесовосстановления и др. Если эти мероприятия не проводятся, то договор может быть досрочно расторгнут по решению суда.

Федеральный закон от 29 декабря 2022 года N 600-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации»

СОЗДАЕТСЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ «СТРОЙКОМПЛЕКС.РФ»

Действует с 1 сентября



Единая государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ» будет содержать данные о развитии территорий и их застройке, о том, какие объекты капитального строительства планируются к размещению, и так далее.

Реестр документов в ЕГИС включит в себя материалы, согласования, документы, необходимые застройщику или техническому заказчику для строительства капитальных объектов, реестр требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, а также классификатор строительной информации.

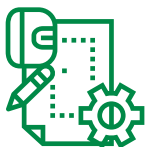
Сведения о разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию нужно будет вносить в ЕГИС и аналогичные региональные информационные системы.

Порядок формирования и ведения реестра документов установило Правительство (постановление N 1180 от 21 июля 2023 года).

Федеральный закон от 19 декабря 2022 года N 541-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции»

СУЩЕСТВЕННО ДОПОЛНЯЮТСЯ ПРАВИЛА ДОКУМЕНТАЛЬНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Действует с 1 сентября



Правительство определило порядок экспертного сопровождения результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации объекта капстроительства. Его проводит орган исполнительной власти или экспертная организация по решению застройщика или техзаказчика и на основании договора. Регламентирован порядок заключения договора, правила экспертного сопровождения, порядок определения платы.

В рамках экспертного сопровождения оцениваются:

- результаты инженерных изысканий;
- разделы проектной документации.

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2023 N 717

Действует с 1 сентября 2023 года по 1 сентября 2029 года



Минстрой определил состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капстроительства. Ее можно вести на бумаге или в форме электронных документов без дублирования. В любом случае такую

документацию следует хранить в течение всего срока эксплуатации здания или иного объекта.

К приказу прилагаются рекомендуемые образцы актов и других документов.

Приказ Министра России от 16 мая 2023 года N 344/пр

Действует с 1 сентября 2023 года по 1 сентября 2029 года



Минстрой вводит форму общего журнала для учета работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капстроительства. Журнал должен отражать последовательность процессов: в него заносятся сроки и условия выполнения работ, сведения о строительном контроле и государственном строительном надзоре. Допускается вести общий журнал на предприятие как имущественный комплекс, на единый недвижимый комплекс.

Общий журнал можно вести в бумажной или электронной форме. Заказчик хранит заполненный общий журнал в течение всего срока эксплуатации объекта.

Приказ Министра России от 2 декабря 2022 года N 1026/пр

Действует с 1 сентября

Расширяется перечень случаев, когда застройщик или техзаказчик ведут информационную модель объекта капстроительства. В качестве одного из примеров можно привести такую совокупность условий:

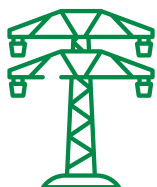
- деятельность ведется на основании закона о долевом строительстве (за исключением коттеджных поселков);
- проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий этого объекта подлежат экспертизе;
- проектная документация утверждена до 1 июля 2024 года, а разрешение на строительство выдано после 1 января 2025 года.

В некоторых случаях информационная модель понадобится и при строительстве коттеджных поселков. Их также конкретизирует Правительство в своем постановлении.

Постановление Правительства от 20 декабря 2022 года N 2357

УТОЧНЯЮТСЯ ПРАВИЛА ОБ ОХРАННЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА

Действует с 1 сентября



Правительство своим постановлением утвердило ряд запретов с целью обеспечить безопасную эксплуатацию объектов электросетевого хозяйства. В охранных зонах запретили проводить работы, которые могут повредить эти объекты, помешать доступу техников и электриков и так далее.

В новом постановлении есть ряд требований к размещению зданий и сооружений в подобных охранных зонах: вид зданий, предельные расстояния до воздушных линий электропередачи и так далее.

Установлены исключения, когда эти требования не применяются. Например, в случае, когда владелец объекта электросетевого хозяйства согласовал размещение здания или сооружения до того, как постановление Правительства вступило в силу — если участники правоотношений соблюдали соответствующие нормативные правовые акты, которые действовали в то время.

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 2023 года N 270; Письмо Росреестра от 14 июня 2023 года N 14-04543/23

ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ НОРМЫ В АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Действует с 1 сентября 2023 года до 1 сентября 2028 года



Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства согласовывается с уполномоченным органом местного самоуправления. Для этого надо подать заявление с приложением отдельных разделов проектной документации лично, по почте или в электронной форме (в том числе через Госуслуги). Чиновникам дается 10 рабочих дней, чтобы принять решение. Изменения в архитектурно-строительный облик объекта тоже надо согласовывать.

Порядок не распространяется на Москву, Петербург и Севастополь.

Постановление Правительства РФ от 29 мая 2023 года N 857

Действует с 1 сентября



В форму градостроительного плана земельного участка включили раздел, который содержит требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капстроительства. Еще Минстрой установил порядок заполнения этого раздела.

Приказ Минстроя России от 4 апреля 2023 года N 248/пр

ОПРЕДЕЛЕНЫ КРИТЕРИИ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Действует с 1 сентября 2023 года до 1 сентября 2028 года



Правительство РФ указало, какие вспомогательные строения и сооружения можно возводить без разрешения на строительство рядом с основным зданием.

Так, при строительстве промышленных объектов вспомогательная постройка может иметь площадь до 1500 тыс. кв. м. А вспомогательные постройки на приусадебных участках или участках, где ведётся индивидуальное жилищное строительство, должны быть не выше трёх этажей или 20 м.

Как отмечается на официальном сайте Правительства, четкие критерии вспомогательных строений и сооружений позволят снизить число судебных споров. Граждане будут меньше обращаться в разные ведомства, а застройщики сократят издержки на возведение подобных объектов.

Постановление Правительства РФ от 4 мая 2023 года N 703

ПРЕДЛОЖЕНО УПРОСТИТЬ ИЗЪЯТИЕ АВАРИЙНЫХ КВАРТИР



Один из механизмов сокращения непригодного жилищного фонда — изъятие квартир в аварийных домах и выплата компенсаций. Для этого муниципальные власти изымают ветхое жилье в свою собственность. При этом залог на квартиры должен прекращаться, но законодательство не содержит норм о снятии запретов на осуществление

регистрационных действий и других ограничений. Если они есть, Росреестр может отказывать в переходе права собственности к муниципальному образованию, что затягивает сроки исполнения программы по избавлению от ветхого жилья.

На эту проблему обратило внимание Алтайское краевое законодательное собрание. Оно предложило законопроект, согласно которому, запреты регистрационных действий и другие ограничения прекращаются автоматически при переходе права собственности к муниципальным образованиям.

Законопроект № 426268-8

ГАРАЖИ ХОТЯТ ЗАЩИТИТЬ ОТ СНОСА



Сносить гаражи и машино-места в пределах городского округа, если они используются для собственных нужд граждан, возможно только с целью построить на их месте объекты социальной инфраструктуры и благоустройства территорий. С таким законопроектом выступили депутаты Госдумы от партии «Новые люди».

Как они отмечают в пояснительной записке, снос гаражей и гаражных кооперативов имеет массовый характер, но вместо них возводят ТЦ или новые жилые комплексы. В то же время, объекты социальной инфраструктуры, парки, сады дадут гражданам больше пространства для отдыха.

Законопроект № 425358-8

РЕФОРМИРУЕТСЯ ПОРЯДОК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Опубликован 22 августа



Росреестр предлагает с 1 января 2024 года передать публично-правовой компании «Роскадастр» полномочия по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки (ГКО). Это следует из законопроекта, который ведомство разместило на regulation.gov.ru.

Сейчас Росреестр ведет фонд данных ГКО самостоятельно. Работы по ГКО проводят бюджетные учреждения, назначенные в регионах, а Росреестр проверяет их.

Согласно новому законопроекту, данными фонда займется подведомственная госкомпания, а Росреестр будет регулировать ее работу.

Кроме того, в 2024 году заявители смогут подавать через электронную систему ФГИС декларацию о характеристиках объекта недвижимости, заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и другие заявления. Любое заинтересованное лицо вправе запросить разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости. Как отмечает Росреестр в пояснительной записке, это позволит выявить возможные ошибки в результатах государственной кадастровой оценки.

Рассмотрение отчетов об оценке рыночной стоимости объекта, которые прилагаются к заявлениям, тоже унифицируют. Ведь законопроект обязал органы власти на уровне субъектов утвердить регламент рассмотрения таких отчетов. Это обеспечит прозрачность и открытость процедуры, сделает ее понятнее для заявителя и повысит качество принимаемых решений, надеются в Росреестре.

УТОЧНЯЮТСЯ ПРАВИЛА ПЕРЕХОДА УЧАСТКОВ ИЗ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ЧАСТНУЮ

Опубликован 22 августа



Росреестр подготовил и опубликовал на regulation.gov.ru законопроект, где уточняются некоторые нормы о переходе прав на участки в государственной и муниципальной собственности. В частности, регламентируются правила об участках, которые застройщики арендуют для возведения многоквартирных домов.

В частности, ведомство предлагает обязать включать в такие договоры аренды обязательное условие, что они прекращают свое действие автоматически с момента первой регистрации права собственности на помещение в новом доме.

Ведомство предлагает дополнить ст. 39.20 Земельного кодекса. Эта статья о том, что собственники зданий или сооружений могут воспользоваться исключительным правом приобрести землю под этими объектами, которая находится в федеральной или муниципальной собственности.

Согласно законопроекту, площадь застройки зданий, сооружений должна составлять:

- от 5% площади участков, предназначенных для ИЖС, личного подсобного хозяйства, садоводства для личных нужд граждан;
- от 10% площади всех иных участков.

Если площадь застройки меньше, то исходный участок надо будет преобразовать (например, разделить).
