

ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

На всякий случай напоминаем, что с прошлого месяца мы поменяли принцип составления дайджеста на «предупрежден-вооружен».

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

Как сейчас: в начале месяца мы публикуем изменения, которые только вступают в силу.

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

Мы всегда открыты к предложениям и комментариям по нашим материалам, пишите на ask@zem-advokat.ru.

НОВОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

<u>Введено новое правило образования земельных участков</u>	2
<u>Появился институт общего имущества собственников недвижимости</u>	2
<u>Урегулированы отношения собственников гаражей</u>	3
<u>Уточняется порядок наследования некоторых участков</u>	3

МОСКОВСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

<u>Новые нормы о комплексном развитии незастроенных территорий</u>	3
--	---

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

<u>Обжаловать приостановку госрегистрации без суда</u>	4
<u>Экспертизы по самовольным постройкам в суде будут только государственными</u> ...	5

ВВЕДЕНО НОВОЕ ПРАВИЛО ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Действует с 1 октября

Новое правило установлено для случая, когда участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории из земель или земельного участка. В такой ситуации решение о предварительном согласовании предоставления и решение об утверждении схемы расположения участка на кадастровом плане территории устанавливают вид разрешенного использования участка или участков.

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 338-ФЗ

ПОЯВИЛСЯ ИНСТИТУТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Действует с 1 октября



В гл. 16 ГК появился новый параграф — «Общее имущество собственников недвижимых вещей». К общему имуществу собственников недвижимых вещей относится то имущество, которое нужно для удовлетворения общих потребностей собственников. Его могут создать или приобрести изначально или в дальнейшем.

Доля в праве общей долевой собственности каждого лица пропорциональна площади принадлежащей ему недвижимости.

Здесь «недвижимые вещи» — значит расположенные в пределах определенной по закону общей территории и связанные физически или технологически либо расположенные в здании или сооружении (например, коттеджный поселок).

Собственники:

- решением 2/3 могут передать общее имущество во владение или пользование третьим лицам, если это не нарушает прав и законных интересов собственников;
- вправе получать информацию о решениях общего собрания собственников;
- обязаны нести расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества пропорционально своей доле, в том числе платить налоги и сборы.

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 351-ФЗ

УРЕГУЛИРОВАНЫ ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ГАРАЖЕЙ

Действует с 1 октября

Новый закон урегулировал совместное владение, пользование и распоряжение имуществом в границах территории гаражного назначения, а также отношения собственников машино-мест и нежилых помещений в гаражных комплексах. Определяются права и обязанности собственников таких объектов, порядок определения и отчуждения доли в общей долевой собственности, состав и правовой режим общего имущества, способы управления им и так далее.

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 351-ФЗ

УТОЧНЯЕТСЯ ПОРЯДОК НАСЛЕДОВАНИЯ НЕКОТОРЫХ УЧАСТКОВ

Действует с 1 октября



Уточненный порядок выдачи свидетельства о праве на наследство действует, если участок предоставлен гражданину до 30 октября 2001 года на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, который считается предоставленным на праве собственности.

Нотариус заранее вносит в ЕФРСФДЮЛ (Федресурс) сообщение о намерении выдать свидетельство о праве на наследство на такой участок. Если за 30 дней не поступило возражений от органов госвласти или местного самоуправления, можно получить свидетельство в установленные сроки.

Федеральный закон от 24 июля 2023 года N 338-ФЗ

МОСКОВСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

НОВЫЕ НОРМЫ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Действует с 28 августа (опубликовано 19 сентября)



Новое постановление посвящено комплексному развитию незастроенных территорий (КРНТ) Москвы. Оно разрешает подготовить проект КРНТ с одним договором о комплексном развитии территорий в отношении двух или более несмежных территорий, если они расположены:

- не более 15 километров друг от друга — для Троицкого и Новомосковского административных округов;
- в границах одного и (или) нескольких смежных элементов планировочной структуры — для иных административных округов города Москвы.

Постановление содержит правила для городских органов власти о том, как подготовить, утвердить и реализовать проект КРНТ. Раздел о торгах содержит правила согласования торгов, требования к решению о проведении торгов, некоторые процедурные правила, минимальные требования к участникам торгов и формулу, по которой рассчитывается цена предмета торгов.

Постановление Правительства Москвы от 28 августа 2023 года № 1625-ПП

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЖАЛОВАТЬ ПРИОСТАНОВКУ ГОСРЕГИСТРАЦИИ БЕЗ СУДА

Опубликован 5 сентября



Росреестр подготовил и опубликовал для обсуждения законопроект, который предусматривает досудебный порядок обжалования приостановки госрегистрации. Сейчас такой стадии нет, из-за чего суды испытывают повышенную нагрузку, а между тем, часть споров можно было бы урегулировать в досудебном порядке, написано в пояснительной записке к законопроекту.

Согласно документу, заявление подается в течение 30 дней со дня с даты приостановки. Затем его тоже за 30 дней рассматривает апелляционная комиссия. Если приостановление законное, но уведомление об этом составлено неполно (нет всех оснований, предусмотренных ст. 26 закона о госрегистрации) — то комиссия доводит это до руководителя, а в своем решении полно указывает все основания.

[Законопроект](#)

ЭКСПЕРТИЗЫ ПО САМОВОЛЬНЫМ ПОСТРОЙКАМ В СУДЕ БУДУТ ТОЛЬКО ГОСУДАРСТВЕННЫМИ

Опубликовано 19 сентября



Минюст предлагает «отдать» судебные экспертизы по самовольным постройкам только государственным судебно-экспертным организациям. В ведомстве опасаются, что экспертиза в частных учреждениях может быть «договорной». А значит, может быть узаконена постройка, которая несет опасность для жизни и здоровья людей или искажает облик объекта культурного наследия.

Государство планомерно расширяет перечень экспертиз, которые могут проводить только государственные учреждения. В постановлении Правительства 2021 года, в числе прочих, были указаны землеустроительная экспертиза и экспертиза по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках оспаривания или установления кадастровой стоимости.

[Проект](#)

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)

[Подписка на рассылку](#)

