

Информационное письмо

Изменения законодательства в сфере недвижимости

2 февраля 2022 года

Уважаемые дамы и господа!

Обращаем ваше внимание на некоторые последние изменения законодательства в сфере недвижимости.

С 1 сентября 2022 года¹ изменяется порядок регистрации права собственности на вновь возведенные объекты недвижимости

- При возведении объектов капитального строительства («ОКС») подача заявления на регистрацию права собственности на ОКС или помещения (машино-места) в них будет осуществляться органом, выдающим разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Таким же образом может быть зарегистрировано право собственности на земельный участок, если оно не было зарегистрировано до ввода в эксплуатацию.
- При подаче заявления о выдаче разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию необходимо будет **прикладывать согласие лица, право собственности которого будет регистрироваться**, а также предоставлять подтверждение уплаты государственной пошлины за регистрацию права.
- Указанный порядок не будет применяться к объектам, возводимым без разрешения на строительство, а также к многоквартирным жилым домам.

С 1 января 2022 года² при выборе вида разрешенного использования земельного участка необходимо будет внести его в ЕГРН.

- В случаях, когда вид разрешенного использования («ВРИ») предусмотрен правилами землепользования и застройки, использование земельного в соответствии с таким ВРИ допускается только при его внесении в ЕГРН. Ранее внесение ВРИ в ЕГРН

не требовалось в связи с признанием ч. 1 ст. 8.8 КоАП частично неконституционной из-за неопределенности ее содержания³.

В 2022 году⁴ запланировано проведение внеочередной кадастровой оценки земельных участков

- В текущем году во всех субъектах РФ будет проведена кадастровая оценка земельных участков независимо от даты предыдущей кадастровой оценки.
- В 2023 году будет также проводиться внеочередная кадастровая оценка в отношении ОКС, помещений и машино-мест.

Продлено действие переходных положений в регулировании ЗОУИТ⁵

- Так **ориентировочные и расчетные санитарно-защитные зоны**, которые должны были прекратить существование с 1 января 2022 года, продолжают действовать **до 1 января 2025 года**.
- Установление или изменение ЗОУИТ **до выдачи разрешения на строительство** зонообразующего объекта не требуется **до 1 января 2025 года**.
- Продлено действие правил о возможности установления ЗОУИТ **без внесения сведений о ней в ЕГРН**. Соответствующие зоны будут действовать **до 1 января 2028 года**, если они до 1 января 2025 года были установлены принятием акта государственного или муниципального органа, решением суда или нормативно-правовым актом (ч. 8 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ в новой редакции).

¹ Федеральный закон от 06.12.2021 N 408-ФЗ

² Федеральный закон от 30.12.2021 N 493-ФЗ

³ Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16 октября 2020 г. № 42-П

⁴ Федеральный закон от 31.07.2020 N 269-ФЗ

⁵ Федеральный закон от 30.12.2021 N 447-ФЗ

Срок действия разрешительной документации в сфере строительства продлевается на один год

- **Разрешения на строительство**, срок действия которых истек с 7 апреля 2020 года **до 1 января 2022 года**, были продлены еще на один год;
- Положительное **заключение экологической экспертизы**, истекшее в период с 7 апреля 2020 года до 31 декабря 2022 года, продлевается **до 31 декабря 2023 года**;
- Если срок договора **водопользования** или решения о предоставлении водного объекта истек в период с 1 января по 31 декабря 2021 года, то они также продлеваются на **12 месяцев**.

С 30 декабря 2021 года⁶ учреждена публично-правовая компания «Роскадастр»

- **ПКК «Роскадастр»** создается на базе ФГБУ «ФКП Росреестра», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и АО «Роскартография».
- В ее полномочия входят:
 - геодезическая и картографическая деятельность;
 - выполнение кадастровых и землеустроительных работ;
 - создание и обслуживание соответствующих государственных информационных систем и информационных ресурсов;
 - разработка, внедрение и информационная поддержка электронных сервисов, необходимых для оказания услуг, а также оказание услуг;
 - научная и образовательная деятельность и т. д.

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Недвижимость, Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура, Корпоративное право / Слияния и поглощения

E: andrey.zharskiy@alrud.com

⁶ Федеральный закон от 30.12.2021 N 448-ФЗ