

Информационное письмо

Изменения законодательства в сфере недвижимости

14 января 2019

Уважаемые дамы и господа!

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

С 28 декабря 2019 г.¹ изменяются сроки выдачи ряда документов, предусмотренных Градостроительным кодексом, а также вносятся некоторые иные изменения.

- Сокращены сроки выдачи документации в сфере строительства, в частности, Разрешение на строительство - **5 рабочих дней**; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - **5 рабочих дней**; Градостроительный план земельного участка - **14 рабочих дней**.
- Уточняется порядок подачи заявлений о выдаче градостроительного плана земельного участка, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

С 31 декабря 2019 г.² вносятся изменения в регулирование правоотношений по изъятию земельных участков, градостроительному планированию и иных правоотношений в связи с присоединением территорий к Москве, а также вносятся изменения в законодательство о зонах с особыми условиями использования (ЗО-УИТ).

- Период подготовки и утверждения документации по планировке территории, резервирования земель, изъятия земельных участков, предоставления участков, установления сервитутов для размещения на присоединенных к Москве территориях объектов федерального или регионального значения **продлен на 10 лет** до 1 января 2030 г.

- До 1 января 2025 г. органы исполнительной власти Москвы, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Москвы или государственная собственность на которые не разграничена, вправе отказать в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории; в проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов не только по основаниям, которые предусмотрены Земельным кодексом РФ, но и нормативными актами города Москвы.
- Уточнен порядок установления, изменения, прекращения существования санитарно-защитных зон. Прекращение действия ориентировочных, расчетных (предварительных) СЗЗ **перенесено на 2 года** до 1 января 2022 года.
- Продлению подлежат некоторые сроки, в течение которых Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ корректируется срок переходного периода в отношении установления ЗОУИТ, в т. ч. срок, в течение которого ЗОУИТ считается установленной несмотря на отсутствие сведений о ней в ЕГРН, если она была установлена одним из способов, перечисленных в Федеральном законе N 342-ФЗ.
- Срок приведения ПЗЗ органами местного самоуправления в соответствие с общероссийским классификатором видов разрешенного использования, **продлевается на 1 год** до 1 января 2021 г.

¹ Федеральный закон от 27.12.2019 N 472-ФЗ

² Федеральный закон от 27.12.2019 N 455-ФЗ

С 1 января 2020 г.³ вступают в силу изменения в ГК РФ в сфере защиты добросовестных приобретателей недвижимости.

- В случае если лицо при приобретении недвижимости полагается на данные **государственного реестра, то оно признается добросовестным приобретателем**, если не будет доказано иное.
- Срок исковой давности по иску собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения теперь начинает исчисляться **со дня поступления имущества в открытое владение добросовестного приобретателя**. В случае, если право собственности такого приобретателя на имущество было зарегистрировано, то давность начинает исчисляться **не позднее момента государственной регистрации права собственности приобретателя**.

С 1 января 2020 г.⁴ прекращается переходный период применения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к отношениям по проведению

государственной кадастровой оценки, пересмотру и оспариванию ее результатов.

- Теперь государственная кадастровая оценка может проводиться только в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке».
- Вступает в силу положение о внеочередной государственной кадастровой оценке.

Также с 1 января 2020 г.⁵ начинают действовать ограничения полномочий субъектов Российской Федерации по нормотворчеству в сфере земельного законодательства.

- Законом субъекта РФ, за исключением города Москвы, больше не могут устанавливаться дополнительные основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, отказа в аукционе по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка или его предоставлении без проведения торгов.

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

E: andrey.zharskiy@alrud.com

³ Федеральный закон от 16.12.2019 N 430-ФЗ

⁴ Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ

⁵ Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ