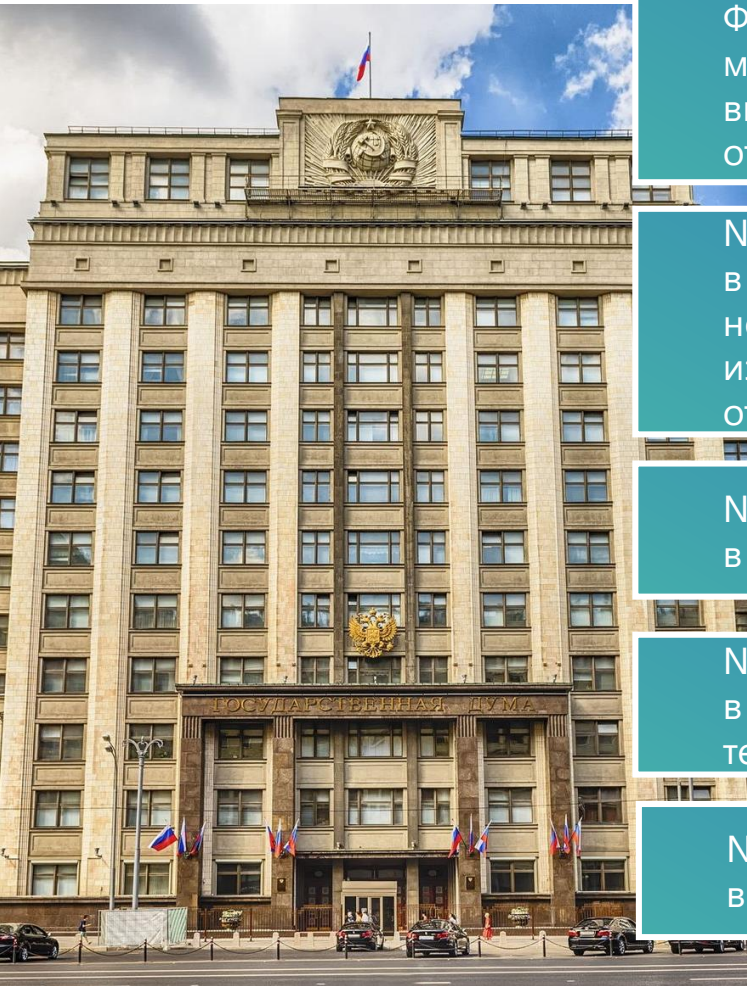




**Законодательные решения, направленные
на вовлечение объектов недвижимости в
гражданский и налоговый оборот**

НОВЫЕ ЗАКОНЫ



№ **202-ФЗ** от 13 июля 2020 года «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ»

№ **404-ФЗ** от 8 декабря 2020 года «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ»

№ **445-ФЗ** от 22 декабря 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

№ **505-ФЗ** от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях и отдельные законодательные акты РФ»

№ **518-ФЗ** от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

НОВОВВЕДЕНИЯ ДЛЯ СТРОЙКОМПЛЕКСА



ПРЕДЕЛЫ
ПРАВОВОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
УЧЕТНО-
РЕГИСТРАЦИОННЫХ
ДЕЙСТВИЙ ПО
ОБЪЕКТАМ
КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ВОЗМОЖНОСТЬ
ОТКЛОНЕНИЯ
ПО ПЛОЩАДИ
НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ
НА 5 % ПРИ
ВВОДЕ В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
И ПРИ
КАДАСТРОВОМ
УЧЕТЕ

ПРЕДЕЛЫ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГИСТРАТОРА

УПРОЩЕНИЯ В
РЕГУЛИРОВАНИИ
И ОТНОШЕНИИ
ПО ДОЛЕВОМУ
УЧАСТИЮ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ



РАЗВИТИЕ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»



ПРОДЛЕНИЕ ДО 2026
ГОДА УПРОЩЕННОГО
ПОРЯДКА
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
«БЫТОВУЮ»
НЕДВИЖИМОСТЬ

РАСПРОСТРАНЕНИЕ
УПРОЩЕННОГО ПОРЯДКА
НА ИЖС И ЛПХ


РАСПРОСТРАНЕНИЕ НА
ИЖС И ЛПХ ПРЕДЕЛОВ
ПРАВОВОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



Совместное решение граждан
(СНТ, ОНТ, гаражи, коттеджные поселки)

Проведение комплексных кадастровых
работ за счет ВНЕБЮДЖЕТНЫХ средств

Точные характеристики



Исключение презумпции публичной собственности на земельные участки в границах ООПТ (в том числе в национальных парках)

Распространение действия градостроительного регламента на земельные участки, находящиеся в границах населенного пункта в составе ООПТ

Согласование с федеральными органами исполнительной власти документов территориального планирования и градостроительного зонирования применительно к территориям ООПТ

ОСОБЕННОСТИ



НЕТ МЕХАНИЗМОВ
ВЫЯВЛЕНИЯ
ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

ВСЕ ПРАВА
ПРИЗНАЮТСЯ
ГОСУДАРСТВОМ

НЕТ ОБЯЗАННОСТИ
ПЕРЕРЕГИСТРИРОВАТЬ

НЕИЗВЕСТНО,
СКОЛЬКО
ОБЪЕКТОВ
СУЩЕСТВУЕТ

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ



Свидетельство

На право собственности на земельный участок (постоянного пользования земельным участком)

Свидетельство выдано Ивану
Ивану Ивановичу
постоянно проживающему по адресу: село Иваново, Московской обл.

в том, что указанному собственнику, действующему в соответствии с № 20/01 (1992 года) № 129 Ивановского
С. Совета для сельскохозяйственных нужд
предоставлено выделением

Л. п. н. п. н. п.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Итого: 0,24 (двадцать сотых сотки)


Свидетельство выдано в соответствии с ст. 121 Конституции Российской Федерации и ст. 121 Закона Российской Федерации от 15.07.91 № 1217-1 «О государственном акте на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком»

Итого: Ивановском с/совете

Свидетельство выдано в соответствии с ст. 121 Конституции Российской Федерации и ст. 121 Закона Российской Федерации от 15.07.91 № 1217-1 «О государственном акте на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком»

М.П. Ивановский с/с


Директор С/хозяйства И.И. 199 2 Председатель Ивановского с/совета



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АКТ

на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей

№ 0-21-2 № 050120



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

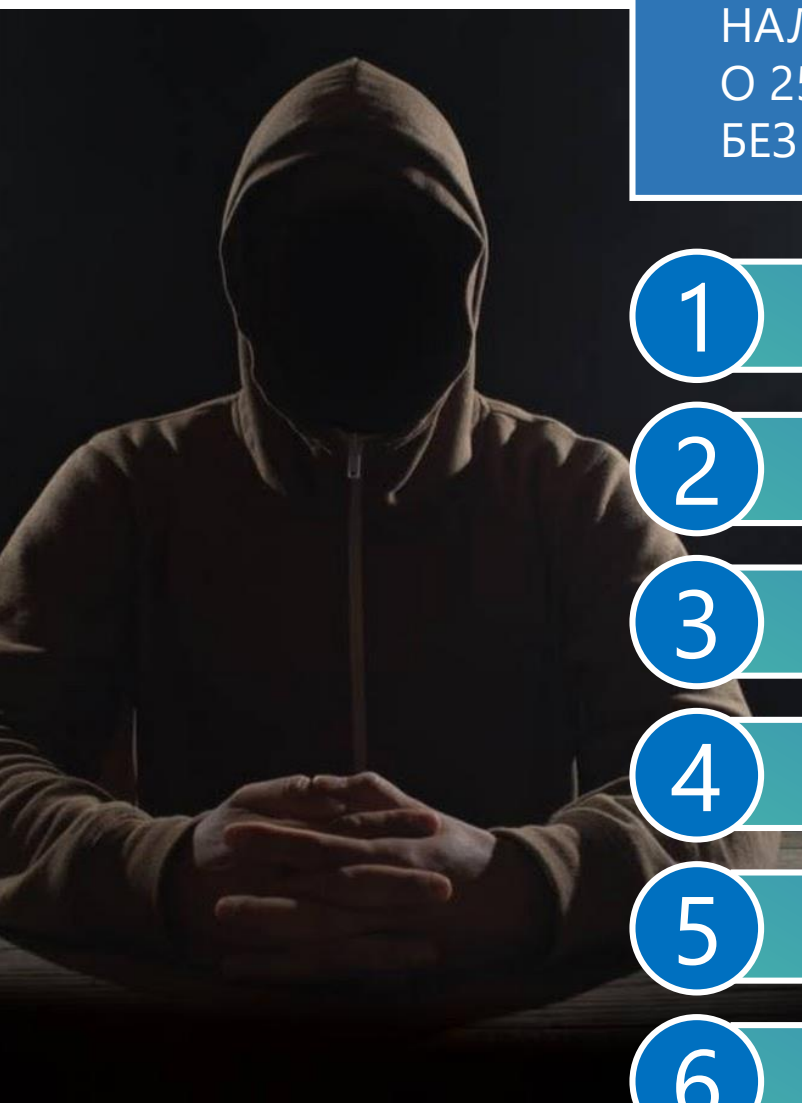
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ИВАНОВСКИЙ РАЙОН

СВИДЕТЕЛЬСТВО

на право собственности на землю

Серия РВ IV - № 2-6 № 9466**



НАЛИЧИЕ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ
О 25 МЛН ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ
БЕЗ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

1

ФИО

2

Паспорт

3

СНИЛС

4

ИНН

5

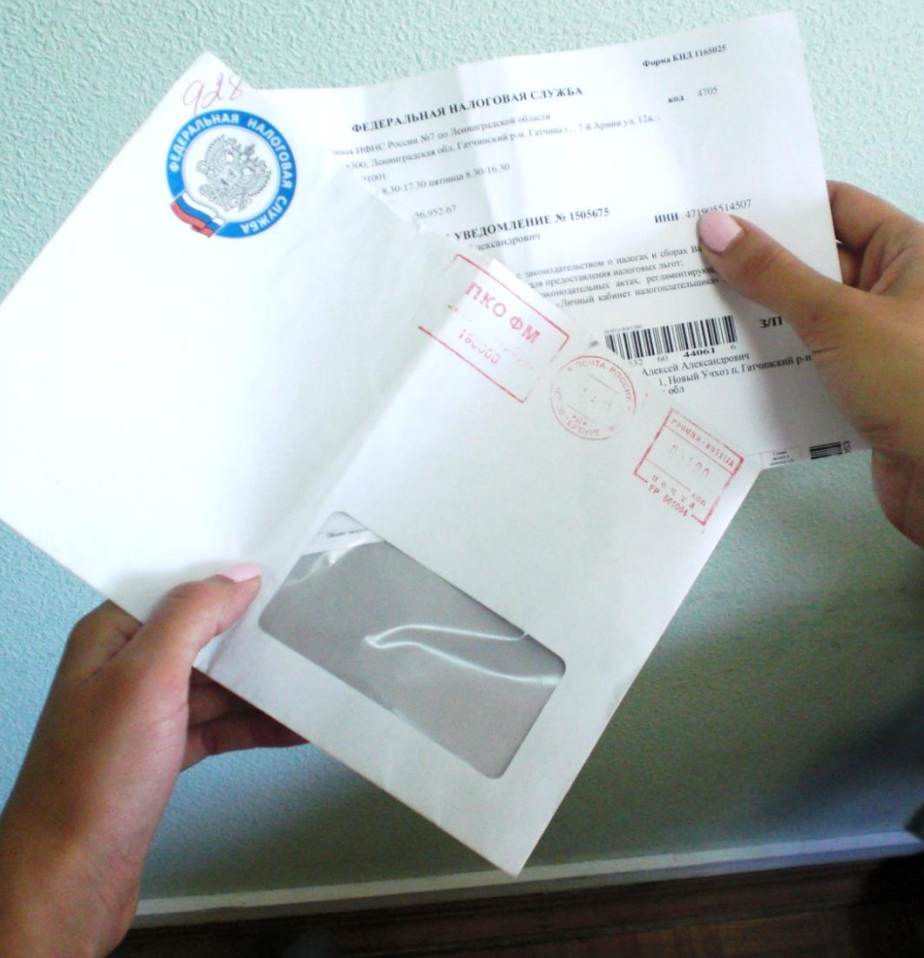
Место регистрации

6

Гражданское состояние

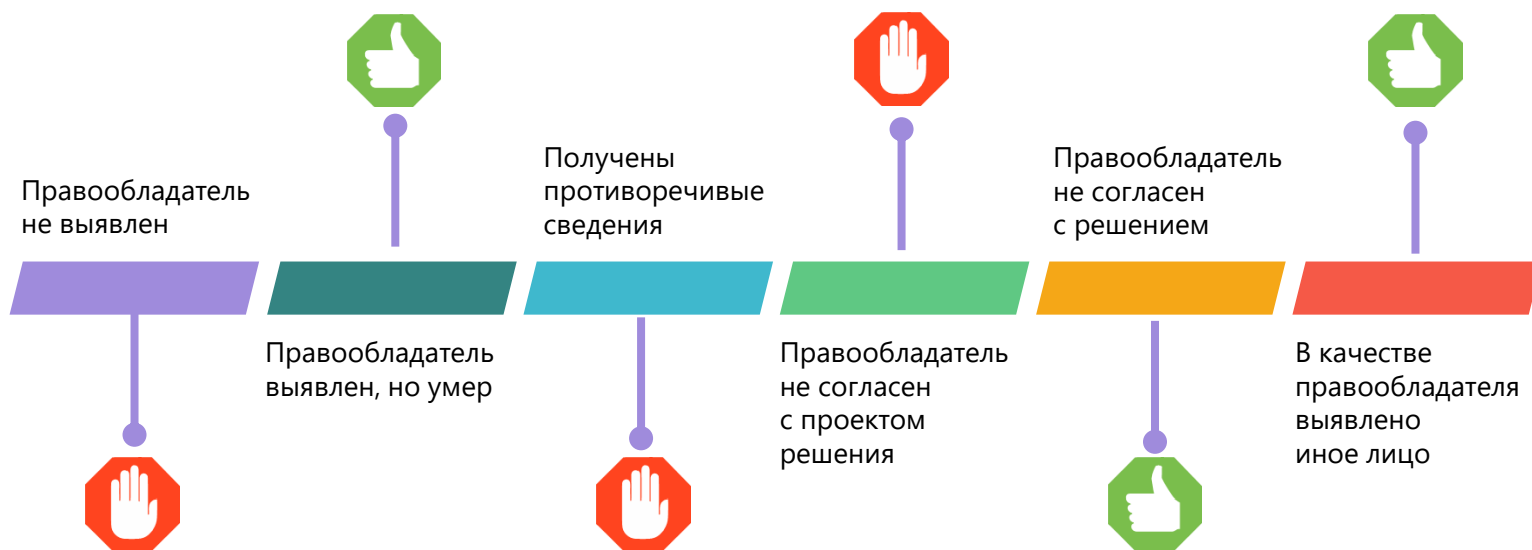
РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ПО РАНЕЕ УЧТЕННЫМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРИ ОТСУТСТВИИ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ
НЕ МОЖЕТ БЫТЬ НАЧИСЛЕНА ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГИ



4. Органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, органы (организации, должностные лица), осуществляющие государственную регистрацию транспортных средств, обязаны сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории **недвижимом имуществе, о транспортных средствах**, зарегистрированных в этих органах (правах и сделках, зарегистрированных в этих органах) и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 15 февраля представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года и (или) за иные периоды, определенные взаимодействующими органами (организациями, должностными лицами)

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ РАННЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СИЛАМИ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ





ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО

РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ

ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ГАРАЖНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

1

Нет документов на сам гараж

2

Нет документов на землю под гаражом

3

Нет документов на гаражный комплекс

4

Требуется совместное обращение всех собственников гаражей для оформления земли

5

Размещение гаражей не предусмотрено зонированием территории

6

Нет закрепленного понятийного аппарата в законодательстве (гараж, гаражный бокс, гаражный комплекс, бокс, гараж-стоянка)



ВЫВОД: МОЖНО ОФОРМИТЬ ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ СУД

ЗАКОНОПРОЕКТ О ГАРАЖНОЙ «АМНИСТИИ» (1076374-7)

1

Закрепляет понятийный аппарат (индивидуальный гараж, коллективный гараж)

2

Предусматривает возможность предоставления земельных участков под гаражным боксом (гараж в «пенале») без торгов

3

Предусматривает возможность предоставления земельных участков под коллективными гаражами

4

Дает возможность использовать любые документы, имеющиеся на руках (справки, договоры, решения)

5

Дает возможность предоставить земельный участок под гаражом при отсутствии указания в ПЗЗ

6

Предусматривает особенности кадастрового учета и регистрации прав



ВЫВОД: МОЖНО ОФОРМИТЬ БЕЗ СУДА

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ 2.0



Признать право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования граждан правом собственности в силу закона независимо от вида разрешенного использования земельного участка

Исключение уведомительного порядка строительства индивидуальных жилых домов и садовых домов

Предусмотреть внесудебный порядок оформления прав на жилые дома, построенные до введения в действие Гражданского кодекса Российской Федерации (1995 год), у владельцев которых отсутствуют права на землю

Исключение необходимости доказывания существования на местности границ земельного участка на протяжении 15 лет и более при уточнении границ

ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ

Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность)

ПОЧЕМУ НЕ РАБОТАЕТ В ОТНОШЕНИИ ПУБЛИЧНОЙ ЗЕМЛИ?

Невозможно добросовестно владеть зная, что у вещи есть собственник (презумпция государственной собственности на землю согласно ст. 214 ГК РФ)

В соответствии с законом лицо, владеющее земельным участком без документов, обязано его освободить (ст. 60 и 76 ЗК РФ)

15 лет


За использование земельного участка без документов предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1 КоАП РФ)

Согласно позиции высших судов не может быть такого основания для приобретения прав на землю (п. 16 Пленума ВАС РФ и ВС РФ № 10/22 от 29.04.2010)



Не может с учетом сказанного опровергать добросовестность давностного владельца и сама по себе презумпция государственной собственности на землю (пункт 2 статьи 214 ГК Российской Федерации), поскольку ограничение для приобретения земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, по давности владения ставит частных лиц в заведомо невыгодное положение по отношению к публично-правовым образованиям, что нарушает принцип равенства субъектов гражданского права (пункт 1 статьи 2 и пункт 4 статьи 212 ГК Российской Федерации) и вступает в противоречие со статьями 8 (часть 2) и 19 (часть 1) Конституции Российской Федерации

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ



Запрет требовать освобождения земельного участка до окончания разбирательства в суде по давности



Закрепление в Земельном кодексе РФ возможности приобретения земельных участков по приобретательной давности (судебный порядок)



Разрешить в суде ссылаться на любые обстоятельства (уборка урожая, расходы на содержание и благоустройство)

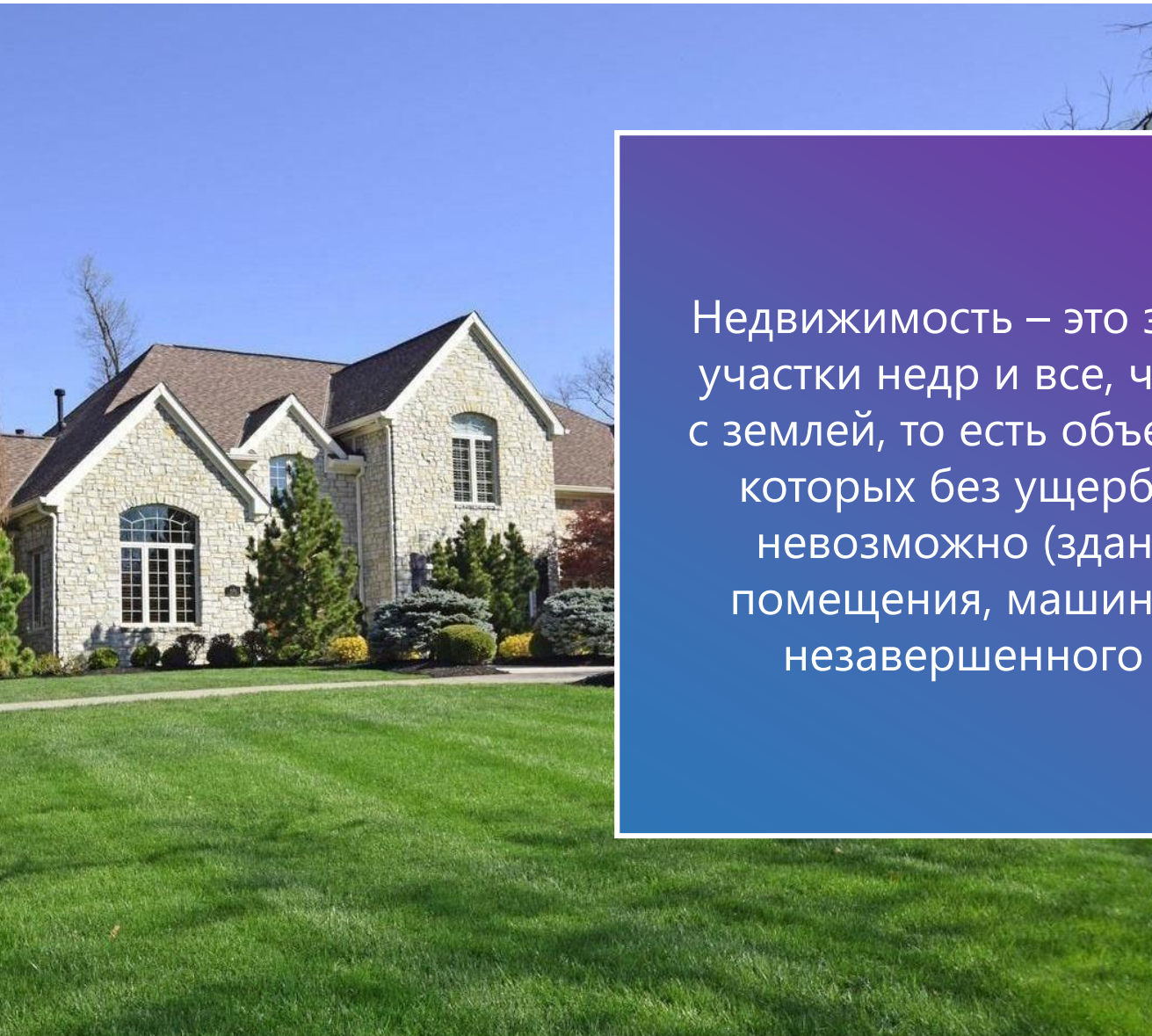


В качестве доказательств владения по давности можно использовать членство в организации либо владение зданием или сооружением



Исключение признака добросовестности как необходимого для возникновения права, сокращение срока владения по линейным объектам

ЧТО ТАКОЕ НЕДВИЖИМОСТЬ?



Недвижимость – это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства)



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!