

## ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (декабрь, 2011)

### Земельное и кадастровое законодательство: итоги 2011 года

Валерий Лазебный, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

К наиболее существенным изменениям, произошедшим в 2011 году, следует отнести следующие:

**Сокращается количество документов, которые должны представлять лица, заинтересованные в образовании земельного участка, его выкупе, получении под строительство, переводе в другую категорию, кадастровом учете**

С 1.07.2012 вводится общее для всех бюрократов правило: *заявитель может не предоставлять те документы, которые он получил от органов власти.* (ФЗ № 169-ФЗ от 01.07.2011 и ФЗ № 32-ФЗ от 1.07.2011).

Сокращен перечень документов, прилагаемых к заявлениям об образовании земельных участков, выкупе земельных участков под объектами, предоставлении земельного участка для строительства, об участии в аукционах, о переводе земель – заявители не должны (но вправе) представлять те документы, которые подтверждают информацию, имеющуюся в органах власти (о государственной регистрации юридического лица, кадастровый паспорт земельного участка, о правах на землю). Эту информацию должны запрашивать сами органы власти друг у друга. Более того – если ответ из другого ведомства в срок не получен, это не должно быть препятствием в выдаче необходимого документа. Таким образом, закон делает попытку снять с организаций и граждан излишние требования по представлению той информации, за которую отвечают органы власти.

Для осуществления кадастрового учета кадастровый орган должен будет сам запрашивать в порядке межведомственного взаимодействия копии разрешения на ввод в эксплуатацию, документ о категории земель, разрешенном использовании земельного участка, изменении назначения объекта.

Те же правила введены в отношении регистрации прав. Например, при регистрации права на незавершенный строительством объект разрешение на строительство и проектная документация запрашиваются регистратором в органе, выдавшем разрешение на строительство, если заявитель не

представил указанные документы самостоятельно. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик может не представлять разрешение на строительство и проектную декларацию – они тоже запрашиваются через межведомственное взаимодействие.

### **Определен статус искусственных земельных участков**

Наконец-то законодатель определен **статус искусственных земельных участков** (ФЗ от 19.07.2011 № 246-ФЗ). В практике при использовании береговой полосы нередко возникал вопрос о том, что такое намывные земли, чья это собственность, как ею можно распорядиться, и вообще - становится ли такое сооружение самостоятельным объектом права. Закон определил, что искусственный земельный участок - это **сооружение**, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части **путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком**. Нужно учесть, что почти все водные объекты в стране - федеральная собственность (кроме прудов и обводненных карьеров), поэтому намыв участка на реках, водохранилищах, озерах и т.п. будет подпадать под действие этого закона. Право собственности на такие участки регистрируется на основании решения об их создании и разрешения на ввод их в эксплуатацию. Участок может быть создан по договору и на него может быть зарегистрирована общая долевая собственность. Предусмотрены особенности выдачи разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию этого объекта.

### **Стало ясно, что можно и что нельзя делать в береговой полосе**

Как известно, земельный участок в пределах береговой полосы не может быть выкуплен и сама береговая полоса имеет особенности в использовании. На практике нередко возникает вопрос о пределах и способах такого использования и, в частности, можно ли сдавать в аренду участки этой полосы. По факту известно, что берега многих наших водоемов застроены и к берегу не пройти. Однако отныне **условием заключения договора аренды земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного **в пределах береговой полосы** водного объекта общего пользования, должно быть **обеспечение свободного доступа граждан к воде и береговой полосе** (ФЗ-246). Береговая полоса общих водных объектов включена в перечень территорий общего пользования.

## **Исключена необходимость регистрации ограничений по использованию земельных участков**

Очень важно! **Отменена обязательная регистрация всех ограничений использования земельных участков.** К ограничениям относятся особые условия использования участков в охранных зонах, на территориях памятников, сроки застройки и другие ограничения, указанные в статье 56 ЗК РФ. На практике при установлении охранных зон власти далеко не всегда регистрировали вводимые в связи с этим ограничения хозяйственной деятельности (например, в зонах охраны памятников, санитарно-защитных зонах и т.п.). Дальше возникали споры о том, с какого момента эти ограничения начинают действовать – с момента принятия решения об установлении зоны или с момента регистрации ограничений. Теперь ограничения должны регистрироваться в ЕГРП, **только если об этом прямо сказано в законе** (ФЗ № 257 от 21.07.2011). Например, по ст.279 ГК РФ подлежит обязательной регистрации решение об изъятии земельного участка. И наоборот, ограничения в охранных и других зонах с особыми условиями использования территорий теперь не регистрируются, так как законодательство об их установлении не содержит такой обязанности. Следовательно, **установленные в зонах ограничения вводятся с момента вступления в силу акта об их введении или действуют в силу закона (например, в водоохраных зонах).**

## **Продлены сроки приобретения земли по льготным ценам. Расширен круг участников такого выкупа**

В очередной раз **продлен срок льготного выкупа земельных участков под недвижимостью и срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования** земельными участками. 22.11.11 принят федеральный закон, который **продлевает этот срок до 1 июля 2012 года.**

**Для граждан,** являющихся собственниками жилых домов, индивидуальных гаражей, дачного, садового дома, созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, права которых на указанные здания у них возникли до 1 января 2012 года, **льготный порядок определения цены сохраняется и после 1 июля 2012г.**

Те, кто переоформляет право бессрочного постоянного пользования, смогут приобрести участки по льготной цене (в процентах от кадастровой стоимости) (ФЗ № 214-ФЗ от 18.07.2011). Собственники объектов - арендаторы участков, которые с 22.07.2011 по 1.01.2012 переоформили право постоянного бессрочного пользования на аренду, также смогут выкупить их по льготной цене.

Переоформление путем продажи или перехода на аренду производится при наличии кадастрового паспорта. Если в его выдаче отказано из-за отсутствия кадастровых сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, участок все равно должны переоформить, при этом **последующее уточнение границ не изменяет цену выкупа**. Отсутствие координат также не является препятствием для регистрации переоформленного права.

Давно возникший вопрос о том, можно ли выкупить участок под незавершенным строительством объектом, разрешается так. Если на объект незавершенного строительства до 1.01.2012 зарегистрировано право собственности, земельный участок под ним может быть **взят в аренду без проведения торгов** в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

**Для Москвы и Санкт-Петербурга предусмотрены специальные правила одностороннего расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства или реконструкции объектов недвижимого имущества**, в случае существенного нарушения условий договора или существенного изменения обстоятельств. К этим условиям отнесены:

- нарушение сроков, предусмотренных договором или разрешением на строительство в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства по проекту;
- отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения договора разрешения на строительство, в случае, если в договоре не предусмотрен срок окончания строительства;
- расторжение договора на строительство на данном участке (в этом случае договор аренды считается с этого же момента расторгнутым, если иное не оговорено в договоре).

Предполагается, что подобные меры помогут ускорению освобождения участков от долгостроя и позволят высвободить их под другие цели.

### **Установлено, с какого момента перевод земель в другую категорию считается состоявшимся**

Закон установил, что **перевод земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента кадастрового учета изменений**, а не с момента внесения записи в ЕГРП (ФЗ № 246-ФЗ от 19.07.2011). Следовательно, режим использования участка при переводе

меняется не с момента регистрации, а с момента внесения изменений в кадастровый учет этого участка.

### **Обновлен перечень документов, представляемых на выкуп участка**

Приказом МЭРТ от 13.09.2011 № 475 утвержден новый **Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок.**

По сравнению с прежним порядком исключено требование о том, что выписки из ЕГРП о правах на объекты, находящиеся на участке либо уведомление об отсутствии в ЕГРП сведений о правах, должны быть взяты не позднее чем за месяц до дня подачи заявления, а кадастровый паспорт участка – за 3 месяца. То есть эти документы могут быть взяты у регистраторов и кадастровиков и непосредственно перед подачей заявления.

К перечню документов добавлено сообщение заявителя о перечне всех объектов на земельном участке и указанием их кадастровых номеров (если они есть у заявителя) и адресных ориентиров.

В отношении федеральных земельных участков приказ уже действует с 1.10.2011, а в отношении остальных будет действовать с 1.07.2012.

### **Утверждены правила определения площади здания и помещения для кадастрового учета**

Появились правила определения площади объектов для их кадастрового учета.

Приказом МЭРТ от 30.09.2011 № 531 в целях кадастрового учета утверждены **Требования к определению площади здания, помещения.**

Для помещений в зданиях, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления с типовой планировкой на этажах, **допускается производить определение площадей по подвальному, первому и типовому этажу.** Для последующих этажей площадь может быть принята по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки. Площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный). Общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, жилого дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

## Поэтапно вводится новый порядок государственного учета ОКС

Вводится **новый порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период** (ФЗ-129 от 4.06.2012). Он установлен в **Приказе Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 № 577** и вводится поэтапно для разных групп регионов с 1.01, 1.04 и 1.09.2012г.

Этот документ заменит Приказ Минэкономразвития России от 8 сентября 2006 г. N 268 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства". Если заявление об учете объекта подано до 1.01.2012, оно будет рассмотрено еще по старому порядку.

Новый документ описывает порядок представления и состав документов для учета, основания для приостановления учета и отказа в его осуществлении; порядок включения в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах, государственный учет которых осуществлен в переходный период. Порядком предусматривается, что с даты его вступления в силу государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется подведомственными Росреестру государственными бюджетными учреждениями. При этом документы, необходимые для проведения государственного учета, подготавливаются организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации и кадастровыми инженерами.

### Кроме этого можно коротко отметить также следующие изменения и новшества:

- если частный участок занят объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур или предназначен в соответствии с документацией по планировке территории для размещения таких объектов, закон допускает возможность передачи такого участка в государственную или муниципальную собственность **по соглашению с органом власти** в обмен на равноценный (ФЗ № 56-ФЗ от 5.04.2011);
- государственный земельный контроль переименован в **государственный земельный надзор** (ФЗ № 242-ФЗ от 18.07.2011); предмет надзора не изменился;

- к дополнительным сведениям об объекте, которые вносятся в кадастр, отнесены **кадастровый номер реконструированного объекта** недвижимости, а также сведения о **границах охранной зоны**, установленной в отношении объекта недвижимости;
- введено право любых заинтересованных лиц **получать из кадастра недвижимости бесплатно сведения о кадастровой стоимости объекта и его кадастровом номере** (ФЗ № 129 от 4.06.2011); форма кадастровой справки об этом утверждена приказом МЭРТ от 30.09.2011 № 530;
- Приказом МЭРТ от 11.01.2011 № 1 утвержден **Порядок включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости**; Росреестру в срок до 1 января 2013 г. поручено обеспечить включение в государственный кадастр сведений о ранее учтенных объектах, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и которым регистратором присвоены условные номера (вступил в силу с 1.06.2011);
- Приказом МЭРТ от 29.07.2011 № 382 **утверждены требования к отчету об определении кадастровой стоимости**: установлена структура отчета и требования к ее частям, включающим содержание, уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в отчете (определения); вводную, расчетную и заключительную части;
- Приказом МЭРТ от 28.07.2011 № 375 **установлены требования к картам и планам, являющимся картографической основой государственного кадастра недвижимости**;
- Приказом МЭРТ от 4 апреля 2011 г. N 144 утверждены **Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров**. Установленное ранее кадастровое деление и кадастровые номера применяются в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров и действуют до их изменения. При включении сведений о ранее учтенном земельном участке в государственный кадастр недвижимости ранее присвоенный такому земельному участку кадастровый номер сохраняется, если указанный номер соответствует новым требованиям. Утвержденные ранее Правительством Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам признаны утратившим силу с 14.06.2011 (постановление № 469);

- Приказом МЭРТ от 4.07.2011 № 328 *утвержден федеральный стандарт оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)"*, а приказом от 7.11.2011 628 - *Федеральный стандарт оценки "Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО N 6)"*.

---

**Контакты для получения дополнительной информации:**

Валерий Лазебный, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

+7 (495) 544 97 98

[vl@avelan.ru](mailto:vl@avelan.ru)

[www.avelan.ru](http://www.avelan.ru)