



Последние изменения законодательства в сфере загородной недвижимости

Внесены изменения

- в Градостроительный кодекс РФ
- в Земельный кодекс РФ
- в Гражданский кодекс РФ
- в 218 фз «О государственной регистрации недвижимости»

Вступил в силу

217 фз «О ведении гражданами садоводства и огородничества»

Изменения в Градостроительном кодексе РФ

- Уточнили и ввели новые понятия:
- объект капитального строительства
- некапитальные строения, сооружения
- объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)
- Введена Статья 51.1 «Уведомление о планируемых строительстве объекта ИЖС или садового дома
- Дополнена статья 54 Государственный строительный надзор
- Введена глава 6.4. Снос объектов капитального строительства

Жилой дом =

индивидуальный жилой дом

НОВОЕ ПОНЯТИЕ



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ
ЖИЛОЙ ДОМ**

Новый порядок строительства жилых и садовых домов



**УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ
ПОРЯДОК**

СТРОИТЕЛЬСТВА

«Уведомительный порядок» строительства реконструкции индивидуальных жилых и садовых домов

- Направление уведомлений:
о планируемом строительстве,
реконструкции,
об окончании строительства,
реконструкции
- Получение уведомлений о соответствии

Формы уведомлений

а) [форму](#) уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома согласно Приложению N 1 к настоящему приказу;

б) [форму](#) уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке согласно Приложению N 2 к настоящему приказу;

в) [форму](#) уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке согласно Приложению N 3 к настоящему приказу;

г) [форму](#) уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома согласно Приложению N 4 к настоящему приказу;

д) [форму](#) уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома согласно Приложению N 5 к настоящему приказу;

е) [форму](#) уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности согласно Приложению N 6 к настоящему приказу;

ж) [форму](#) уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности согласно Приложению N 7 к настоящему приказу.

Введение государственного строительного и земельного надзора над застройкой объектами загородной недвижимости



**для
сноса
самостроя**

Проверка Государственным
строительным надзором
соответствия параметров объектов
капитального строительства
предельным параметрам разрешенного
строительства, реконструкции,
установленным:

- правилами землепользования и застройки;
- документацией по планировке территории;
- федеральными законами.

Изменения в Земельном кодексе Ф

- Введена глава XIX Зоны с особыми условиями использования территорий
- Введена статья 57.1. Особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий
- Введена статья 54.1 порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности

28 видов зон с особыми условиями использования территорий



Последствия установления, изменения зон с особыми условиями использования территорий

на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории

Возмещение убытков Выкуп земельных участков и объектов недвижимости

- Возмещение убытков, причиненных ограничением прав согласно статье 57.1 Земельного кодекса РФ
- Размер возмещения при выкупе земельных участков и объектов недвижимости согласно пунктов 1-4, 6-9 статьи 56.8 Земельного кодекса РФ

Изменения в Гражданский кодекс РФ

- В статью 222 Самовольная постройка
- признаки самовольной постройки, решение о сносе или о приведении в соответствие. Сроки сноса или приведения в соответствие.
- В статью 285 Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства РФ (самовольная постройка не снесена, не приведена в соответствие в установленный срок)

Основания для сноса самовольных построек

Здания, строения, сооружения возведены

1. на не предоставленном участке
2. на земельном участке с другим видом разрешенного использования
3. без получения согласований, разрешений
4. с нарушением градостроительных регламентов и требований СНиП

Снос самовольных построек



Сроки для сноса или приведения в соответствие

- От 3-х до 12 месяцев для сноса самовольной постройки.
- От 6-ти месяцев до 3-х лет для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

При несоблюдении, указанных сроков, **земельный участок будет изъят у собственника и продан с торгов.**

Суд принимает решение о сносе самовольной постройки

- Зарегистрировано право собственности в ЕГРН на объект недвижимости
- Есть решение суда об отказе в иске о сносе самовольной постройки
- В отношении многоквартирного дома, жилого дома и садового дома
- Самовольные постройки возведены на земельных участках, находящихся в частной собственности

Вступил в силу 217 фз

О ведении гражданами садоводства

- садовый земельный участок - предназначен для отдыха граждан с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей
- хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные)

Особенности строительства согласно статье 23 закона 217-ФЗ

- 1. Параметры строительства определяются градостроительными регламентами ПЗЗ
- **2. Строительство только на участках, включенных в территориальные зоны ПЗЗ с градостроительными регламентами, допускающими возможность строительства**
- 3. Наличие документации по планировке территории для установления границ участков и зон размещения объектов

Изменения в 218 ФЗ

О государственной регистрации недвижимости с учетом «**Дачной амнистии**»

- **Продление до 01 марта 2021 года**
- кадастрового учета и регистрации прав на жилой или садовый дом на садовом земельном участке на основании технического плана без уведомлений.
- кадастрового учета и регистрации прав на жилой или садовый дом на садовых, приусадебных и участках ИЖС с началом их строительства до 04.08.2018 года с использованием Уведомительного порядка.

Договор подряда на выполнение
кадастровых работ



Договор подряда на выполнение кадастровых работ

- по заданию заказчика обеспечивается подготовка и передача межевого плана, технического плана, акта обследования
- Заключается с ИП или с юр. лицом
- Кадастровый инженер должен являться членом СРО кадастровых инженеров
- Цена работ определяется сметой
трудоемкость работ умножается на стоимость человека часа

Практика межевания земельных участков

Нарушение порядка согласования местоположения границ земельного участка:

- проведение согласования самим правообладателем земельного участка;
- необоснованное согласование путем проведения собрания, а не с каждым соседом в индивидуальном порядке;
- несоблюдение требований к информации, которая должна быть указана в извещении о проведении собрания о согласовании границ

Земельные споры о границах земельных участков

- Наличие многочисленных нарушений, установленных к подготовке межевого плана и согласования местоположения границ земельного участка.
- Признание межевого плана и акта согласования местоположения границ недействительными с требованием определить спорную границу согласно межевого плана истца.

Для чего нужен технический
план объекта недвижимости



Технический план объекта недвижимости нужен

- 1. Для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет
- 2. Для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Для подготовки технического плана жилого и садового дома

- 1. Декларация об объекте недвижимости при отсутствии проектной документации или технический паспорт дома, изготовленный до 01.01.2013 года.
 - 2. Уведомление о планируемом строительстве дома
 - 3. Уведомление о соответствии установленным предельным параметрам
- Подготовку технического плана осуществляет кадастровый инженер

Налоги на недвижимость для физических лиц



Налогоплательщики

Налоговые база и ставки

- Налогоплательщики – собственники недвижимости
- Налоговая база кадастровая стоимость
- для жилого дома вычитается 50 кв.м.
- для квартиры, части дома минус 20 кв.м
- для комнаты, части квартиры – 10 кв.м.
- Налоговая ставка 0,1%
- 0,5% для хоз. построек свыше 50 кв.м.

Налоговые льготы

- На хоз. постройки не более 50 кв.м. на землях ИЖС, ЛПХ, садоводств
- Для мужчин 60 лет и для женщин 55 лет
- 1. квартира, часть квартиры, комната
- 2. жилой дом, часть дома, садовый дом
часть садового дома
- 3. помещение для творческих мастерских, ателье и студий
- 4. хоз. постройка площадью до 50 кв.м.
- 5 гараж, машино-место



Стуканцев Александр Сергеевич

**ЗАГОРОДНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**
WWW.SOSLAW.RU

soslaw.ru | xsts.ru | 812-314-60-08 | 911-925-76-50

Загородная Недвижимость

Контактные данные



Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 63, офис 59
+7 (812) 314-60-08 +7 (911) 925-76-50
geosstas@mail.ru



Сайт **soslaw.ru**
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Сайт **xsts.ru**
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЮРИСТ



Видеоканал на YouTube
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Канал <https://zen.yandex.ru/zemexpert>
Земельный юрист по недвижимости