Росреестр - о новом в законодательстве

Договор аренды без проведения торгов, продлении Дачной амнистии, ответственность за убытки, возникшие в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности… Кто, помимо самого участника долевого строительства, может подать заявление о государственной регистрации права собственности, вопросы оформления прав граждан на земельные участки под гаражами и на сами гаражи как в строительно-гаражных кооперативах, так и построенных гражданами индивидуально…

Управление Росреестра по Приморскому краю информирует об изменениях в федеральном законодательстве Российской Федерации, влияющих на принятие решений о государственной регистрацию прав и (или) государственного кадастрового учета.

**От резидента Свободного порта Владивосток - к резиденту Арктической зоны Российской Федерации:**

Ранее договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключался без проведения торгов в случае предоставления **резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток.** Статья 39.6 Земельного Кодекса РФ дополнена пунктом 39, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов для осуществления лицом, **получившим статус резидента Арктической зоны Российской Федерации,** в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=08D3ADDA315222EF038D246EE59745AF7F3A6853CC17E832268C8F79C63262FB4B123C15F91FDB2E14137579B15D7001DF00D64685A84F92PDsDE) "О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации", деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении инвестиционной деятельности в Арктической зоне Российской Федерации.

**Дачная амнистия - продлена**

Принятый 08 декабря 2020 года Федеральный закон № 404-ФЗ продлил до 1 марта 2026 года действие «дачной амнистии», позволяющей оформлять жилые и садовые дома на земле, предназначенной для ведения гражданами садоводства, в упрощенном порядке.

При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

**Государственный регистратор при проведении правовой экспертизы не осуществляет проверку законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

218-ФЗ дополнена частями 13-15, определяющими состав сведений, подлежащих проверке государственным регистратором на соответствие технического плана разрешению на ввод, акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.

При проведении правовой экспертизы проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектах индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (государственным регистратором прав не осуществляется.

**Орган регистрации не несет ответственности за убытки, возникшие в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности**

В соответствии с ч 3 статьи 66 218-ФЗ орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), государственный кадастровый учет которых или государственная регистрация прав на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.

**Застройщик может сам, без доверенности, подать заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства**

В соответствии со ст. 16  Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект. В этом случае застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную выписку из ЕГРН. Подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется, и данный участник после проведения государственной регистрации права собственности вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

**Госдума приняла в первом чтении законопроект о «гаражной амнистии»**

В соответствии с проектом (после вступления Закона в силу) будет полностью урегулированы вопросы оформления прав граждан на земельные участки под гаражами. Сфера действия будущего закона охватывает вопросы оформления прав на гаражи как в строительно-гаражных кооперативах, так и построенных гражданами индивидуально, при этом Законом будет определен порядок размещения гаражей, не являющихcя объектами капитального строительства.

Положениями проекта Закона определяется механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, определяется перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, распложенных под такими объектами.

Важным также является внесение изменений в 218-ФЗ, предусматривающих, по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставившего гражданину указанный земельный участок, одновременный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на гараж, возведенный до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ и земельный участок, на котором расположен такой гараж,