Новые изменения в законе о земельных участках 2018 года Настоящей неожиданностью для многих землевладельцев стали новые изменения, внесенные в закон о земельных участках в 2018 году. Поправки кардинально изменили порядок пользования территорией для отдельных граждан и установили некоторые ограничения. Новый закон Согласно новому порядку, граждане, владеющие земельным наделом и еще не поставившие его на учет в Госкадастре, должны будут пройти обязательную регистрацию в ЕГРН (Единый Государственный реестр налогоплательщиков) и получить соответствующие документы. Наша статья посвящена тому, какие еще изменения были внесены в законодательный акт и какие последствия они могут иметь для владельцев земельных участков. Оглавление [скрыть] Нововведения, коснувшиеся порядка постановки наделов на госучет Изменения, коснувшиеся кадастровой оценки недвижимого имущества Порядок действий, если в документации не прописано право распоряжаться наделом Новый порядок регистрации земли при получении дома в порядке наследования Заключение Нововведения, коснувшиеся порядка постановки наделов на госучет Для людей владеющих земельным участком после принятия последних оправок возникла реальная опасность лишиться своего владения. Территория, которая не была поставлена на кадастровый учет, или поставлена не менее пяти лет назад, должна будет пройти официальную регистрацию в новой базе данных ЕГРН. Если владелец имущества этого требования не исполнит, земля перейдет в распоряжение муниципалитета. Пояснение В дальнейшем разрешить ситуацию и вернуть назад участок будет затруднительно и возможно лишь через суд. Важным моментом также является тот факт, что если надел был поставлен на учет до 2012 года, то значиться в Госкадастре он не будет. Существенно пострадать в такой ситуации могут дачники, которые еще не успели выполнить регистрацию. При рассмотрении конкретного дела, суд может решить, что земля не имеет владельца и передать ее муниципалитету. Владелец территории может даже не узнать, что имущество больше ему не принадлежит. Даже наличие построек и сооружений любого типа не сможет защитить владельца от изъятия территории. Лишившись своих полномочий, гражданин не сможет продать, подарить или передать по наследству земельный массив. Основная сложность процедуры постановки на учет имущества заключается в том, что придется не только подавать официальное заявление в Госкадастр на регистрацию, но и обращаться к геодезистам и проводить межевание. Само по себе мероприятие считается достаточно дорогостоящей и длительной процедурой. Изменения, коснувшиеся кадастровой оценки недвижимого имущества Наибольшую путаницу вызывает на сегодняшний день такая процедура, как кадастровая оценка. Новые положения закона, начавшие действовать с 1 января 2018 года, определили новый порядок выполнения проведения оценки. Сегодня мероприятие организовывают и проводят исключительно госучреждения, в то время как раньше этим занимались и независимые оценщики, имеющие официальное разрешение на работу. План Кадастровая оценка будет выполняться единообразно для каждого региона и объекта, без учета особых нюансов и индивидуальных факторов, поэтому такое решение может иметь негативные последствия и, прежде всего, повышение размеров земельного налога. Кроме того, люди не смогут обратиться к другим специалистам и заказать независимую оценку. Порядок действий, если в документации не прописано право распоряжаться наделом Обязательным условием по новому закону является наличие документального подтверждения прав собственности на земельный участок, который был приобретен или получен до 2001 года. Полная информация должна быть указана в специальном акте или в любом другом документе, удостоверяющим право собственности человека. Если такие бумаги отсутствуют, то определить возможным полномочия гражданина в отношении надела не представляется возможным и необходимо будет выполнить проверку таких документов: Предполагаемый собственник обязан представить акт о передаче ему имущества от лица муниципального образования или госоргана. Подается выписка из похозяйственной книги, которая оформляется тогда, когда земля используется для организации ЛПХ. Человек может представить любой другой документ, подтверждающий его право владения землей. Если документов достаточно, то право на землю регистрируется в установленном порядке. Новый порядок регистрации земли при получении дома в порядке наследования Начиная с текущего года переход права собственности на землю при наследовании жилья, предполагает проведение регистрации земельного участка, на котором размещена постройка. Решение касательно земли Важным изменением стало то, что для регистрации права собственности на дом, раньше надо было предоставлять: бумаги, удостоверяющие факт наследования имущества, с указанием права наследодателя на распоряжение жилым помещением; любой документ, который подтверждает право гражданина на владение постройкой и земельным участком, где дом расположен. Такие документы могу потребоваться в том случае, если ранее никаких регистрационных процедур не выполнялось и объект, а также земельный надел уже были внесены в электронную базу. В остальных ситуациях, документы больше предоставлять не нужно. Заключение Поправки, внесенные в закон о земельных участках, стали причиной ускоренного темпа регистрации земельных участков гражданами. Согласно новым правилам надел может быть изъят, если земля не поставлена своевременно на кадастровый учет и не имеет четко установленных границ. Кроме этого существенного изменения, некоторые поправки коснулись порядка проведения кадастровой оценки и регистрации прав собственности на имущество.

**Закон о земельных участках - новые изменения с 2018 года**

*Закон о земельных участках 2018 - новые изменения, касающиеся налоговых аспектов, вопросов изъятия земельных участков для государственных нужд и предоставления земельных участков в Дальневосточном федеральном округе, а также некоторые иные аспекты будут рассмотрены в настоящей статье.*

[Аннулирование незарегистрированных земельных участков](https://rusjurist.ru/nedvizhimost/zemelnye_uchastki/zakon_o_zemelnyh_uchastkah_novye_izmeneniya/#1)

[Изменения в законодательстве, связанном с отчуждением земельных участков, и вопросах налогообложения](https://rusjurist.ru/nedvizhimost/zemelnye_uchastki/zakon_o_zemelnyh_uchastkah_novye_izmeneniya/#2)

[Изменения-2018 в отношении предоставления «дальневосточного гектара»](https://rusjurist.ru/nedvizhimost/zemelnye_uchastki/zakon_o_zemelnyh_uchastkah_novye_izmeneniya/#3)

**Аннулирование незарегистрированных земельных участков**

Широко обсуждаемый **новый земельный закон с 2018 года** – об исключении из кадастра сведений об участках, права на которые не зарегистрированы, с началом 2018 года не был реализован, т.к. такое исключение (аннулирование) было введено ранее – с 01.01.2017 г.

Ст. 2 закона от 22.12.2014 № 447-ФЗ предполагала с 2018 г. исключить регистрацию ранее возникших прав на землю без обязательного кадастрового учета, однако была отменена еще до вступления в силу, т.к. единая система кадастрового учета и регистрации в одном реестре урегулировала вопрос эффективнее.

Согласно п. 3 ст. 70 закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ФЗ № 218), Росреестр вправе исключать участок из реестра, если в последнем нет сведений о правообладателе. Детально вопрос аннулирования участков освещен п. 181 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости. утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

Кроме того, ФЗ № 218

* закрепил возможность временно вносить сведения об участках, образованных из государственных земель, право собственности на которые не разграничено, без сведений о правообладателе – но только до внесения таких сведений, максимум на 5 лет (ч.ч. 14, 15 ФЗ № 218);
* изменил понятие ранее учтенного объекта недвижимости (теперь таковыми считаются объекты как прошедшие, так и не прошедшие технический учет по ранее действовавшим законам, последние – если на них зарегистрированы права).

**Изменения в законодательстве, связанном с отчуждением земельных участков, и вопросах налогообложения**

Изменения в земельном законодательстве, связанные с вопросами отчуждения земельных участков, касаются проводимого в России в 2018 году чемпионата мира по футболу.

Так, согласно п. 6 ст. 33 закона «О подготовке и проведении в РФ чемпионата мира…» от 07.06.2013 № 108-ФЗ до конца 2018 года невозможно отчуждение из государственной собственности или собственности муниципалитетов земли, для размещения соответствующих инфраструктурных объектов.

П. 7 ст. 39.31 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) установлен перечень оснований для отказа в переводе федеральной земли в земли российских регионов или муниципальных образований. К таким основаниям относится, в частности, отсутствие кадастрового номера в заявлении о передаче. До 01.03.2018 существовало еще одно основание для такого отказа. Им являлось принятие до 01.03.2015 акта о размещении объекта на данном земельном участке, если срок действия такого акта не истек.

С 2018 года также изменились положения о налогообложении земли. Как разъясняет ФНС РФ (письмо «Об изменениях в налогообложении…» от 03.10.2017 № БС-4-21/19836@), изменился порядок расчета налога при смене категории земли, изменении ее количественных и качественных характеристик. Изменения кадастровой стоимости учитываются со дня внесения изменений в ЕГРН, также применяются особые коэффициенты.