

## Управление Росреестра по Оренбургской области информирует об изменениях в законодательстве в сфере земли и недвижимости

Росреестр принимает активное участие в работе над проектами федеральных законов, направленных на совершенствование земельно-имущественных отношений. Принятые законы упрощают процедуру регистрации для собственников земли и недвижимости.

### 202-ФЗ (Регистрация и учёт прощле для застройщиков)

Запись о залоге земельного участка, принадлежащего застройщику, погашается органом регистрации прав без соответствующего заявления одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома.

Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи застройщиком такого объекта и постановки его на государственный кадастровый учет.

### 269-ФЗ (Кадастровая оценка прощле и справедливее)

В случае наличия нескольких применяемых в один момент времени кадастровых стоимостей, определенных на одну дату, применяется наименьшая из таких стоимостей.

Уточняется понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также вводится понятие «кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса».

### 404-ФЗ (ИЖС прощле в оформлении)

В развитие дачной «амнистии» Законом продлен до 2026 года упрощенный порядок ГРП на определенные виды «бытовой недвижимости» (оформление домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства гражданами для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд).

### 445-ФЗ (Комплексные кадастровые работы за счет внебюджетных средств)

Предусматривает возможность оформить единый документ на всю территорию, определить точные характеристики объектов недвижимости – как земельных участков, так и расположенных на них зданий, и при необходимости исправить реестровые ошибки.

Снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков.

### 299-ФЗ (Дом для фермера)

На земельном участке КФХ, занятом сельскохозяйственными угодьями, допускается строительство и эксплуатация одного жилого дома. Законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых КФХ.

**Закон № 518-ФЗ (Будем знать про каждый объект, чей он)**  
Предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления проводят мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости, права на такие объекты недвижимости, не зарегистрированы в ЕГРН.

### 79-ФЗ («Гаражная амнистия»)

Вступает в силу с 01.09.2021. Закрепляет возможность льготного предоставления земельных участков под гаражами.

Предусматривает порядок оформления некапитальных гаражей. Для регистрации права дает возможность использовать любые документы, имеющиеся на руках (справки, договоры, решения, квитанции).

### 120-ФЗ (Регистрация прощле)

Предусмотрена возможность осуществления кадастровой деятельности и землеустроительных работ Кадастровой палатой в установленных Правительством Российской Федерации случаях.

Установлена возможность согласования местоположения границ земельных участков в электронном виде при условии наличия электронной подписи у всех заинтересованных лиц.

Кадастровый инженер наделен полномочиями по подаче документов для осуществления учетно-регистрационных действий без доверенности на основании договора подряда.

Сокращены сроки государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве:  
в форме бумажного документа – до 5 дней;  
в форме электронного документа – до 3 дней;  
через МФЦ – до 7 дней

**273-ФЗ (Проблемы застройщика – не проблемы дольщика)**  
Наложение ареста, запрета в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета, регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

### 191-ФЗ («Приаэродромка» – не препятствие для оформления «бытовой» недвижимости)

С 1 июля 2021 года до установления приаэродромных территорий в соответствии для строительства и оформления прав на объекты «бытовой недвижимости» получение согласований Росавиации, Минобороны России, а также заключения Роспотребнадзора не требуется.

### № 148-ФЗ (Человек предупрежден, что квартира находится в аварийном доме и в ней нельзя жить)

С 1 февраля 2022 года расширяется состав сведений, которые вносятся в кадастр недвижимости:

- сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;
- сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого дома непригодным для проживания.

### 275-ФЗ (Минимум документов для кадастрового учета и регистрации; регистрация прощле для линейщиков)

Предоставление проектной документации объекта капитального строительства в качестве приложения к техническому плану не требуется.

Допускается различие в 5% между проектной и фактической протяженностью построенных линейных объектов.

### 505-ФЗ (Разрешается приватизация земли в населенных пунктах в особо охраняемых природных территориях)

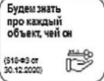
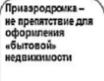
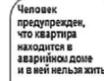
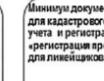
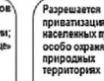
Населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории ООПТ.

Оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ федерального или регионального значения, не ограничивается.

Земельные участки на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, должны использоваться с учетом режима особой охраны этой ООПТ.

Кроме того, в июне 2021 года в Правительство РФ был внесен законопроект Росреестра о «Дачной амнистии 2.0». Инициатива позволит решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

### Новое в законодательстве в сфере земли и недвижимости

 <b>Регистрация и учёт прощле для застройщиков</b> (202-ФЗ от 13.07.2020)	 <b>Кадастровая оценка прощле и справедливее</b> (269-ФЗ от 31.07.2020)	 <b>ИЖС прощле в оформлении</b> (404-ФЗ от 08.12.2020)	 <b>Комплексные кадастровые работы за счет внебюджетных средств</b> (445-ФЗ от 22.12.2020)	 <b>«Дом для фермера»</b> (299-ФЗ от 02.07.2021)
 <b>Будем знать про каждый объект, чей он</b> (518-ФЗ от 30.12.2020)	 <b>«Гаражная амнистия»</b> (79-ФЗ от 05.04.2021)	 <b>«Регистрация прощле»</b> (120-ФЗ от 30.12.2020)	 <b>Проблемы застройщика – не проблемы дольщика</b> (273-ФЗ от 01.07.2021)	
 <b>Приаэродромка – не препятствие для оформления «бытовой» недвижимости</b> (191-ФЗ от 11.08.2021)	 <b>Человек предупрежден, что квартира находится в аварийном доме и в ней нельзя жить</b> (148-ФЗ от 24.08.2021)	 <b>Минимум документов для кадастрового учета и регистрации; регистрация прощле для линейщиков</b> (275-ФЗ от 01.07.2021)	 <b>Разрешается приватизация земли в населенных пунктах в особо охраняемых природных территориях</b> (505-ФЗ от 30.12.2020)	

## Реорганизация территориальных налоговых органов в Оренбуржье

В Оренбургской области начата реорганизация территориальных налоговых органов путем их укрупнения и создания специализированной инспекции.

Сейчас в области действует региональное Управление ФНС России и 15 инспекций (в т.ч. 30 ТОРМов в городах и районных центрах Оренбургской области). Из них в г. Оренбурге находятся 7 инспекций, на территории области – 8 инспекций.

С 20 сентября 2021 года структура налоговых органов Оренбургской области будет состоять из Управления и 8 подведомственных межрайонных инспекций (в т.ч. 37 ТОРМов и 3 специализированных инспекций (Единый регистрационный центр, Центр компетенции по контрольной работе и Долговой центр)).

Реорганизация предусматривает укрупнение инспекций путем присоединения небольших к более крупным, сельских к городским:

- ИФНС России по Промышленному району г. Оренбурга присоединится к ИФНС России по Дзержинскому району г. Оренбурга с присоединением вновь образованной инспекции наименования – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №12 по Оренбургской области (адрес: г. Оренбург, ул. Шевченко, 26/2);
- ИФНС России по Центральному району г. Оренбурга присоединится к ИФНС России по Ленинскому району г. Оренбурга с присоединением вновь образованной инспекции наименования – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №13 по Оренбургской области (адрес: г. Оренбург, пр-т Гагарина, 27/1);
- Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Оренбургской области (г. Бугуруслан) и Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №4 по Оренбургской области (г. Сорочинск) присоединятся к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №3 по Оренбургской области (г. Бузулук, ул. Суворова, 70);
- Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Оренбургской области (г. Соль-Илецк) и Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Оренбургской области (п. Новосергиевка) присоединятся к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №7 по Оренбургской области (г. Оренбург, ул. Орлова, 133);
- Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №8 по Оренбургской области (г. Новотроицк) и Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Оренбургской области (г. Орск) присоединятся к ИФНС России по г. Орску с присоединением вновь образованной инспекции наименования – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №14 по Оренбургской области (адрес: г. Орск, ул. Станиславского, 49).

Будет создана Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Оренбургской области (Долговой центр) с возложением отдельных функций по управлению долгом (адрес: г. Оренбург, ул. Чичерина, 1а).

Информация об обновленной структуре Управления будет размещена на официальном сайте ФНС России в разделе «Контакты» (nalog.gov.ru/m56/apply\_fts).

Реорганизация налоговых инспекций региона не приведет к снижению доступности получения налогоплательщиками услуг, предоставляемых ФНС России. Во всех районах Оренбургской области продолжат свою работу территориально-обособленные рабочие места (ТОРМ) как подразделения реорганизованных межрайонных инспекций, что позволит осуществлять прием и обслуживание налогоплательщиков в прежнем режиме.

Режим работы и адреса налоговых органов (ТОРМов) размещены на сайте ФНС России в разделе «Контакты» (nalog.gov.ru/m56/apply\_fts).

С 20.09.2021 при заполнении платежных документов необходимо применять реквизиты инспекций-правопреемников.

Особенно актуальным становится электронное взаимодействие налогового органа с налогоплательщиком.

Налоговые органы рекомендуют использовать возможности электронных сервисов сайта ФНС России: Личных кабинетов для налогоплательщиков физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и «Уплата налогов и пошлин» для оформления платежных документов.

## Последствия выплаты «теневой» заработной платы

Налоговые органы области на постоянной основе проводят мониторинг уровня заработной платы и выявляют налогоплательщиков для проведения работы, которую осуществляют комиссии по легализации объектов налогообложения, созданные в каждой инспекции. Сегодня уже многие понимают, что кажущаяся выгода зарплат в «конвертах» чревата последствиями. О последствиях выплаты «теневой» заработной платы рассказала исполняющая обязанности начальника ИФНС России по Дзержинскому району г. Оренбурга Татьяна Лысаченко.



### – Татьяна Филипповна, что такое «теневая» заработная плата?

«Теневая» заработная плата – это заработная плата, которая выдается работнику на руки, но при этом не учитывается при составлении бухгалтерской и налоговой отчетности организации. Работодатель не платит с такой зарплаты взносы в Пенсионный фонд, не делает отчислений в фонд социального страхования, не перечисляет за работника налог на доходы физических лиц. Это доход, скрытый от государственного контроля.

### – Каковы отрицательные последствия такой зарплаты?

Теневые выплаты грозят работнику невозможностью получения в полном объеме отпускных выплат, пособия при увольнении, пособия по временной нетрудоспособности, имущественных и социальных налоговых вычетов.

Таким образом, если человек получает зарплату в «конверте», он наказывает прежде всего себя, так как от суммы, получаемой работником подобным образом, не идут отчисления в Пенсионный фонд. Неофициальная выплата заработной платы влечет за собой не только нарушение действующего законодательства, но и ущемление социальных прав работников, в частности – права на достойное пенсионное обеспечение с наступлением пенсионного возраста.

### – Как же определить, что работник попал в группу риска выплаты такой зарплаты?

При устройстве на работу необходимо подписать трудовой договор, где будет указана сумма оплаты труда. Также существует возможность проследить, проходит ли зарплата через бухгалтерию, сделать это можно, например, запросив у работодателя справку 2-НДФЛ или посмотрев данную информацию в электронном сервисе «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» на сайте ФНС России (www.nalog.gov.ru). Суммы, которые были выплачены работнику, но в справке не отражены, будут являться «теневой» зарплатой.

### – Какая работа проводится по легализации заработной платы?

В настоящее время в рамках работы по легализации заработной платы создана Межведомственная комиссия, в состав которой входят налоговая инспекция, трудовая инспекция и администрации муниципальных образований.

Проводятся проверки налоговой отчетности и анализ динамики роста заработной платы, поступлений в бюджет, а также ведется работа с работодателями по разъяснению нецелесообразности конвертных схем оплаты труда.

### – Предусмотрена ли ответственность для недобросовестных работодателей?

Прежде всего, речь идет о привлечении работодателя к налоговой ответственности по статьям 122 и 123 Налогового кодекса РФ. Штрафные санкции начисляются в зависимости от суммы неуплаченного организацией или предпринимателем налога и составляют 20% от этой суммы.

В ряде случаев за выплату «теневой» зарплаты работодателю грозит и уголовная ответственность согласно Уголовному кодексу Российской Федерации.

## Декларирование доходов от сдачи имущества в аренду

Внимание граждан! На территории Оренбургской области введен специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», который вправе применять физические лица и индивидуальные предприниматели, сдающие в аренду жилые помещения. При применении указанного налогового режима плательщик налога на профессиональный доход вправе применять налоговую ставку в размере 4% в отношении доходов, полученных при сдаче внаем физическому лицу, или 6% в отношении доходов, полученных при сдаче внаем предпринимателю или юридическому лицу.

Для применения указанного налогового режима достаточно зарегистрироваться в качестве плательщика налога на профессиональный доход в официальном приложении «Мой налог».

## В регионе создается Долговой центр по взысканию задолженности

С 20 сентября 2021 года в Оренбургской области создается Межрайонная ИФНС России №15 по Оренбургской области (Долговой центр) по адресу: 460000, г. Оренбург, ул. Чичерина, 1а.

В функции Долгового центра будет входить работа по взысканию (урегулированию) задолженности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по всей территории Оренбургской области и сопровождение процедур банкротства физических лиц.

Основная задача Долгового центра – повышение эффективности взыскания налоговой задолженности. Для этого планируется использовать стратегию управления долгом, направленную на предупреждение образования долга, побуждение налогоплательщиков к его самостоятельному погашению. Работа Долгового центра будет основываться на сборе всей доступной информации о должнике и его финансово-хозяйственной деятельности, анализе этой информации и индивидуальном проектно-правовом подходе к должнику с учетом модели его поведения.

Для удобства налогоплательщиков по всем возникающим вопросам урегулирования (взыскания) задолженности будут действовать территориально обособленные рабочие места (далее – ТОРМ) Долгового центра: ТОРМ в г. Орске по адресу: 462411, г. Орск, ул. Станиславского, 49; ТОРМ в г. Бузулуке по адресу: 461040, г. Бузулук, ул. Суворова, 70.

По всем возникающим вопросам можно обратиться в УФНС России по Оренбургской области по телефону – (3532) 70-24-60 и ЕКЦ ФНС России по телефону – 8-800-222-22-22.

## Получить бесплатно квалифицированную электронную подпись можно в Удостоверяющем центре ФНС России

С 1 июля получить квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи можно в Удостоверяющем центре ФНС России.

Электронные подписи выдаются бесплатно в налоговых органах Оренбургской области: Межрайонных ИФНС России №1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 10 по Оренбургской области, ИФНС России по Дзержинскому и Ленинскому районам г. Оренбурга и г. Орску. В территориально-обособленных рабочих местах эта государственная услуга не оказывается. Нужно обращаться в головные офисы территориальных налоговых органов.

Заявление на выдачу КЭП можно предварительно направить в налоговый орган через сервис «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» либо его мобильную версию «Налог.ФЛ», приложив копии необходимых документов («Жизненная ситуация» – «Нужна своя электронная подпись»).

Для получения КЭП рекомендуется записаться на прием в налоговый орган через сервис «Онлайн-запись на прием в инспекцию».

Получить электронную подпись в налоговых органах может только руководитель организации, индивидуальный предприниматель,

нотариус (за исключением кредитных организаций, операторов платежных систем, некредитных финансовых организаций, государственных органов и органов местного самоуправления).

При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, СНИЛС, носитель ключевой информации, сертифицированный ФСТЭК России или ФСБ России и удостоверение нотариуса (уполномоченного на совершение нотариальных действий лица) (только для лиц данной категории).

Приобрести сертифицированные носители ключевой информации для записи ключевой электронной подписи и сертификатов ключей проверки электронной подписи можно в организациях, осуществляющих продажу сертифицированных ключевых носителей, либо использовать имеющиеся сертифицированные ключевые носители с наличием сертификатов соответствия ФСТЭК России, ФСБ России.

Услуга предоставляется экстерриториально, т.е. обращаться можно в любую инспекцию России по желанию и независимо от места регистрации заявителя.

Электронные подписи, выпущенные коммерческими аккредитованными удостоверяющими центрами, не прошедшими переаккредитацию, прекратят свое действие с 1 января 2022 года.

Во избежание очередей и проблем с КЭП в первые дни нового года ФНС предоставляет возможность получить новую электронную подпись уже сейчас.

## Как получить доступ к Личному кабинету

Для получения доступа к Личному кабинету необходимо обратиться в любую налоговую инспекцию или МФЦ с документом, удостоверяющим личность. Обратиться может и доверенное лицо по нотариально заверенной доверенности.

Пользователи Единого портала госуслуг, подтвердившие лично свою учетную запись, могут авторизоваться в Личном кабинете без посещения налоговой инспекции. Вход в Личный кабинет можно также осуществить с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

**А.В. Зуев, заместитель начальника – начальник отдела информатизации ИФНС России по Ленинскому району г. Оренбурга**

## Как подать возражение в связи с исключением индивидуального предпринимателя из ЕГРИП и не получить отказ

В целях предотвращения исключения индивидуального предпринимателя из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей любое заинтересованное лицо может в течение одного месяца со дня опубликования решения о предстоящем исключении индивидуального предпринимателя направить в регистрирующий орган мотивированное возражение одним из удобных способов:

- почтовым отправлением, засвидетельствовав подлинность подписи в нотариальном порядке;
- лично или представителем, действующим по нотариально удостоверенной доверенности;
- в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

Сведения о принятом решении о предстоящем исключении публикуются в Журнале «Вестник государственной регистрации», а также размещаются на сайте ФНС России (www.nalog.gov.ru) в электронных сервисах «Прозрачный бизнес» и «Представление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП в электронном виде» и являются общедоступными.

**Е.П. Серебрякова, заместитель начальника Межрайонной ИФНС России №10 по Оренбургской области**