



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



IV КВАРТАЛ 2024



Оформление прав на недвижимость

Федеральный закон от 29.10.2024 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 09.11.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Для оформления прав на хозпостройки, являющиеся объектами капитального строительства, нужно выполнить кадастровые работы, подготовить декларацию об объекте, осуществить государственную регистрацию прав и уплатить госпошлину.</p>	<p>Оформить права на вспомогательные объекты бытовой недвижимости (сарай, бани, погреба, колодцы, летние кухни и другие хозпостройки) возможно в упрощенном порядке - на основании технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации. Соответствующие хозпостройки должны быть созданы до 1 января 2013 года.</p>
	<p>Чтобы оформить земельный участок под домом блокированной застройки, который создан до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 7 мая 1998 года) и права на который не оформлены, нужно обратиться в уполномоченный орган за предоставлением такого участка и выполнить кадастровые работы для его образования.</p> <p>Особенности порядка оформления прав на дома блокированной застройки в зависимости от даты их возведения отсутствуют.</p>	<p>Возможность упрощенного бесплатного оформления прав граждан на жилые дома и одновременно на земельные участки, на которых они расположены, распространена на дома блокированной застройки (в случае, если количество таких домов, возведенных до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 7 мая 1998 года), в одном ряду не превышает двух).</p> <p>Обращаться за предоставлением земельного участка, на котором расположены такие дома, не понадобится. Оформить право собственности можно на основании технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации</p>



физические лица



профессиональное сообщество





органы власти

Комплексные кадастровые работы

Федеральный закон от 29.10.2024 № 371-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»


(вступил в силу 29.10.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Комплексные кадастровые работы выполняются за счет средств:</p> <ul style="list-style-type: none"> • физических и (или) юридических лиц, заинтересованных выполнении таких работ; • бюджетов субъектов Российской Федерации; • бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов при софинансировании из федерального бюджета. 	<p>Комплексные кадастровые работы с 2025 года выполняются за счет средств:</p> <ul style="list-style-type: none"> • физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ; • бюджетов субъектов Российской Федерации; • бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов; • федерального бюджета.
	<p>Особенности выполнения комплексных кадастровых работ за счет средств бюджета Российской Федерации не установлены.</p>	<p>Комплексные кадастровые работы федерального значения выполняются силами ППК «Роскадастр» за счет субсидии из федерального бюджета и не требуют расходов физических и юридических лиц.</p>

Оформление прав на машино-места

Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»


(вступил в силу 04.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется только при наличии соглашения всех собственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.</p>	<p>Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при наличии соглашения всех собственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности; • в судебном порядке; • путем проведения процедуры согласования местоположения машино-места на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, образуемого путем выдела доли в праве общей собственности на помещения, здания, сооружения, посредством извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и проведения согласования местоположения образуемого машино-места с участниками общей долевой собственности.

Предоставление земельных участков


Федеральный закон от 30.11.2024 № 447-ФЗ «О внесении изменений в статью 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации»

(вступил в силу 11.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, составляет 2 года.</p>	<p>Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет 1 год. Если для предоставления земельного участка необходимо изменение вида разрешенного использования или его перевода из одной категории в другую, срок действия решения о предварительном согласовании составляет 2 года.</p>

Федеральный закон от 26.12.2024 № 494-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Заключить договор мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок в частной собственности, если он необходим для размещения объектов социальной инфраструктуры или реализации масштабных инвестиционных проектов, возможно до 31 декабря 2024 года.</p>	<p>Возможность заключить договор мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок в частной собственности, если он необходим для размещения объектов социальной инфраструктуры или реализации масштабных инвестиционных проектов, переведена на постоянную основу.</p>





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Предоставление земельных участков

Федеральный закон от 28.12.2024 № 538-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Срок проверки уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка – 2 месяца .	Срок проверки уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка – 30 дней .
	Срок проверки уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, по которым земельный участок не может быть предметом аукциона, – 2 месяца .	Срок проверки уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, по которым земельный участок не может быть предметом аукциона, – 30 дней .
	Минимальный срок между датой размещения извещения о проведении аукциона и датой проведения аукциона – 30 дней .	Минимальный срок между датой размещения извещения о проведении аукциона и датой проведения аукциона – 10 рабочих дней .
	Предельный срок размещения извещения с момента принятия решения о проведении аукциона не установлен .	Предельный срок размещения извещения с момента принятия решения о проведении аукциона – 3 месяца .
	Максимальный срок между днем прекращения приема документов и днем проведения аукциона – 5 дней .	Максимальный срок между днем прекращения приема документов и днем проведения аукциона – 3 дня .



физические лица



профессиональное
сообщество



органы власти







Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Предоставление земельных участков

Федеральный закон от 28.12.2024 № 538-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»»


(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Срок оформления протокола не установлен.	Срок оформления протокола - не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона.
	Срок направления победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику проекта договора – 10 дней.	Срок направления победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику проекта договора – 5 дней.
	Срок подписания и представления в уполномоченный орган договора победителем аукциона, лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участником аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе участником – 30 дней.	Срок подписания и представления в уполномоченный орган договора победителем аукциона, лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участником аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе участником - 10 рабочих дней.
	Срок, в течение которого уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона, не установлен.	Срок, в течение которого уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона, – 4 месяца.

Предоставление земельных участков


Приказ Росреестра от 22.10.2024 № П/0326/24 «О внесении изменений в приложение № 1 и № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 апреля 2022 г. № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта Росреестра или иных технологических и программных средств.</p>	<p>Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ЕЦП НСПД) или иных технологических и программных средств.</p>



Приказ Росреестра от 28.10.2024 № П/0325/24 «О признании утратившим силу приказа Росреестра от 25 декабря 2020 г. № П/0489»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории может осуществляться в форме электронного документа с использованием официального сайта Росреестра любым заинтересованным лицом за плату, размер которой устанавливался Росреестром.</p>	<p>Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории может осуществляться бесплатно с использованием электронных сервисов ЕЦП НСПД.</p>




Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 31.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Предусмотрено 28 видов зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).</p>	<p>Из числа видов зон с особыми условиями использования территорий исключены ЗОУИТ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • охранная зона метрополитена; • зона безопасности с особым правовым режимом; • зона наблюдения; • придорожные полосы автомобильных дорог 4 и 5 категории.
	<p>По общему правилу ЗОУИТ с 1 января 2025 г. устанавливается исключительно до получения разрешения на строительство объектов недвижимости.</p>	<p>По решению застройщика возможно устанавливать ЗОУИТ в отношении объектов как до, так и после получения разрешения на строительство, в зависимости от необходимости в этом.</p>
	<p>Досудебный порядок изменения границ и порядка действия ЗОУИТ отсутствует.</p>	<p>Правообладатель объекта капитального строительства и собственник объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, могут заключить соглашение, в соответствии с которым стороны могут договориться провести работы по изменению границ ЗОУИТ и снижению его влияния (например, увеличить глубину залегания газопровода, установить датчики утечки газа, установить защитный кожух, укрепить фундамент объекта, попавшего в ЗОУИТ и т.д.)</p>
	<p>Существуют ЗОУИТы, установленные в отношении объектов, которые уже прекратили свое существование.</p>	<p>Введен принцип «нет объекта – нет зоны». ЗОУИТы, установленные в отношении объектов, которые уже прекратили существование либо выведены из эксплуатации, считаются прекратившими свое существование.</p>

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Для эксплуатации здания не требуется его ставить на государственный кадастровый учет и осуществлять государственную регистрацию прав.</p>	<p>Введен принцип «построил – оформи» - эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после их оформления (осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав).</p>
	<p>При строительстве гаражей и хозяйственных построек требуется подготовка проектной документации.</p>	<p>Подготовка проектной документации не требуется при строительстве или реконструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд; • гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд.
	<p>Момент завершения строительства и реконструкции здания или сооружения законодательно не установлен.</p>	<p>Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:</p> <ul style="list-style-type: none"> • получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения – если для строительства или реконструкции здания или сооружения требуется разрешение на строительство; • получения уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (за исключением случаев, если строительство осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса); • осуществления государственного кадастрового учета здания или сооружения (помещений или машино-мест в таком здании или сооружении) - если получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации не требуется.

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Собственники зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) не обязаны приобретать земельные участки, на которых расположены такие здания, сооружения.</p>	<p>Если у собственников зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) отсутствуют права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, они обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду (за исключением случаев, если для возникновения прав предоставление земельных участков не требуется).</p>
	<p>Здания, сооружения должны эксплуатироваться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).</p>	<p>Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.</p>
	<p>Застройщик вправе представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место.</p>	<p>Застройщик обязан, если объект построен с привлечением средств участников долевого строительства, представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место.</p>
	<p>Обязанность по установлению границ земельных участков отсутствует.</p>	<p>Отсутствие границ земельного участка в ЕГРН - основание для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении являющихся предметом сделки земельного участка либо расположенного на нем здания, сооружения.</p>

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»


(вступает в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Юридические лица вправе подавать заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемые к ним документы в бумажном и электронном виде.</p>	<p>Юридические лица подают заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемые к ним документы исключительно в форме электронных документов.</p>
	<p>Должностные лица органов государственного земельного надзора могут выдавать предписания об устранении выявленных нарушений только по результатам мероприятий, проведенных во взаимодействии с контролируруемыми лицами.</p>	<p>Должностные лица органов государственного земельного надзора также могут выдавать предписания об устранении нарушений в случае их выявления в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.</p>
	<p>Полномочие должностных лиц органов муниципального контроля по выдаче предписаний об устранении выявленных нарушений не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.</p>	<p>Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено полномочие должностных лиц органов муниципального контроля по выдаче предписаний об устранении выявленных нарушений, в том числе по результатам наблюдения за соблюдением обязательных требований.</p>

Собственность на объект недвижимости

Федеральный закон от 12.12.2024 № 449-ФЗ «О внесении изменений в статью 217-1 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Срок нахождения в собственности налогоплательщика земельного участка определяется с даты возникновения права на него.</p>	<p>При продаже земельных участков, предназначенных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, размещения гаражей для собственных нужд, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, срок владения земельным участком в случае его образования в результате раздела, объединения земельного участка (земельных участков) определяется с даты возникновения прав на исходный (исходные) земельные участки (если количество земельных участков, образованных при разделе исходного земельного участка, выделе доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, не превышает 2).</p>




Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Государственный мониторинг земель

Приказ Росреестра от 23.08.2024 № П/0267/24 «О внесении изменений в Порядок осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22 июля 2021 г. № П/0315»

(вступил в силу 02.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Результаты государственного мониторинга земель размещаются в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).</p>	<p>Положения Приказа приведены в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 04.08.2023 г. № 450-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 04.02.2021 г. № 3-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования лесных отношений».</p> <p>Информация, полученная при осуществлении государственного мониторинга земель, а также информация о результатах государственного мониторинга земель размещается в федеральной государственной информационной системе состояния окружающей среды.</p>



физические лица





профессиональное
сообщество



органы власти

Приказ Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»

(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для физических лиц - 460 руб. в бумажном виде, 290 руб. – в электронном виде; • для юридических лиц - 1270 руб. в бумажном виде, 820 руб. - в электронном виде. 	<p>Плата за предоставление сведений из ЕГРН проиндексирована и приведена в соответствие с реальной стоимостью оформления услуги.</p> <p>Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для физических лиц - 920 руб. в бумажном виде, 580 руб. - в электронном виде; • для юридических лиц - 2540 руб. в бумажном виде, 1640 руб. в электронном виде.
	<p>Тарифы на предоставление сведений ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН (пакетные тарифы) не проиндексированы.</p>	<p>Максимальная стоимость одной пакетной выписки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для физических и юридических лиц - 290 руб.; • минимальная стоимость - 116 руб.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1689 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.12.2016 № 1371»


(вступило в силу 14.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Стоимость базовой расчетной единицы при определении размера платы за использование сведений ЕЭКО составляет до 10 руб. в зависимости от вида сведений ЕЭКО, формы и разрешения.</p>	<p>Стоимость базовой расчетной единицы для всех видов сведений ЕЭКО – 15 руб.</p>
	<p>Значение коэффициента предоставления сведений ЕЭКО в виде пространственных данных, содержащихся в государственных цифровых топографических картах открытого пользования и цифровых топографических планах открытого пользования, - от 0,02 до 0,45 руб.</p>	<p>Коэффициент предоставления сведений ЕЭКО в виде пространственных данных, содержащихся в государственных цифровых топографических картах открытого пользования и цифровых топографических планах открытого пользования, - 0,5 руб.</p>

Единая электронная картографическая основа и государственные фонды пространственных данных

Приказ Росреестра от 29.10.2024 № П/0345/24 «О внесении изменений в приложение № 2 к приказу Росреестра от 29 декабря 2020 г. № П/0498 Об установлении стоимости услуг по предоставлению пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, и стоимости базовой расчетной единицы при предоставлении пространственных данных и материалов, содержащихся в федеральном и ведомственных фондах пространственных данных, а также в фонде пространственных данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны»

(вступил в силу 06.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Стоимость базовой расчетной единицы при предоставлении пространственных данных и материалов, содержащихся в фондах, - от 3 до 300 руб. в зависимости от вида материалов и формы представления (цифровая или аналоговая).</p> <p>Например, стоимость за сведения о пунктах государственных геодезических, нивелирных, гравиметрических сетей (за 1 пункт): в цифровой форме - 100 руб. (копия из электронного каталога) и 200 руб. (скан-копия); в аналоговой форме - 300 руб.</p>	<p>Стоимость базовой расчетной единицы при предоставлении пространственных данных и материалов, содержащихся в фондах, варьируется от 15 до 1000 руб. в зависимости от вида материалов и формы представления (цифровая или аналоговая).</p> <p>Например, стоимость за сведения о пунктах государственных геодезических, нивелирных, гравиметрических сетей (за 1 пункт): в цифровой форме - 300 руб.; в аналоговой форме - 450 руб.</p>



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста