



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости


III КВАРТАЛ 2024



Предоставление земельных участков


Федеральный закон от 08.07.2024 № 166-ФЗ «О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации»

(вступил в силу 01.09.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Не установлены особенности порядка заключения договоров водопользования в интересах правообладателей земельных участков, расположенных в границах береговой полосы водных объектов.</p>	<p>Договоры водопользования можно заключать с правообладателями земельных участков или гидротехнических сооружений, расположенных в границах береговой полосы водных объектов, в случаях и порядке, которые предусмотрены Водным кодексом Российской Федерации или другим федеральным законом.</p>

Федеральный закон от 22.07.2024 № 194-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

(вступил в силу 02.08.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Банк России не включен в перечень лиц, которым могут быть предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.</p>	<p>Банку России могут предоставляться в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.</p>





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Предоставление земельных участков


Федеральный закон от 08.08.2024 № 319-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

(вступил в силу 08.08.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Имеет место неоднозначная практика применения законодательства Российской Федерации в части предоставления земельных участков без проведения торгов.</p>	<p>Упрощена процедура предоставления земельных участков льготным категориям граждан для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства и садоводства. Они могут получить земельные участки без проведения торгов как в собственность, в аренду, так и в безвозмездное пользование. Уточнен порядок предоставления земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам и иным сельхозтоваропроизводителям.</p>

Федеральный закон от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

(вступает в силу 01.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Отсутствует единый порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Это усложняет расчеты арендной платы и приводит к спорам между органами публичной власти и арендаторами земельных участков.</p>	<p>Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании их кадастровой стоимости.</p>



физические лица



профессиональное
сообщество



органы власти






Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Предоставление земельных участков

Федеральный закон от 08.08.2024 № 317-ФЗ «О внесении изменений в статьи 11.10 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется без использования единых сервисов и информационных систем.</p>	<p>Предусмотрена возможность использования сервиса ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ЕЦП НСПД) для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.</p>
	<p>Порядок использования электронного сервиса не установлен.</p>	<p>Правительство РФ наделено полномочиями по установлению порядка использования ФГИС ЕЦП НСПД для предоставления государственных и муниципальных услуг, включая этапы обеспечения такого использования на территориях субъектов РФ, перечень таких услуг и соответствующие виды электронных сервисов.</p>
	<p>Отсутствует единый источник пространственных данных и сведений, используемых при предоставлении государственных и муниципальных услуг.</p>	<p>При оказании государственных и муниципальных услуг, связанных с использованием пространственных данных и сведений, будут использоваться данные и сведения ФГИС ЕЦП НСПД.</p>





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Учетно-регистрационные действия


Федеральный закон от 22.07.2024 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

(вступает в силу 01.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Решения государственного регистратора в ходе государственной регистрации прав могут быть обжалованы исключительно в судебном порядке. Досудебный порядок обжалования установлен только в отношении решений о приостановлении государственного кадастрового учета.</p>	<p>Введен механизм досудебного обжалования решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>
	<p>За осуществление кадастрового учета земельных участков и объектов недвижимости государственная пошлина не взимается.</p>	<p>Введена государственная пошлина за государственный кадастровый учет.</p>

Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ «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 с 12.07.2024, за исключением отдельных положений)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости и кадастровый учет установлен статьей 333.33 Налогового кодекса РФ.</p>	<p>Изменен размер государственных пошлин.</p> <p>Установлен размер государственной пошлины за государственный кадастровый учет.</p>

Использование земельных участков


Федеральный закон от 22.07.2024 № 193-ФЗ «О внесении изменения в статью 217-1 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»

(вступил в силу 22.07.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>При определении минимального предельного срока владения земельным участком для освобождения от налогообложения доходов, получаемых от его продажи, не учитывается срок нахождения в собственности налогоплательщика земельного участка, из которого был образован такой земельный участок.</p>	<p>В минимальный предельный срок владения земельным участком, образованным в результате раздела или перераспределения исходного участка в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка, из которого был образован указанный земельный участок.</p>

Федеральный закон от 22.07.2024 № 211-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



(вступил в силу 22.07.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Требуется уточнение порядка определения кворума при проведении очно-заочного или заочного голосования на общих собраниях членов СНТ и ОНТ.</p> <p>Не определен орган, уполномоченный на установление порядка проведения заочного голосования с использованием единого портала госуслуг.</p>	<p>Решение общего собрания членов СНТ и ОНТ считается принятым, если в голосовании по данному решению участвовали более чем 50% членов товарищества или их представителей.</p> <p>Заочное голосование также может быть проведено с использованием единого портала госуслуг в порядке, установленном Правительством РФ. Уточнено понятие «хозяйственная постройка».</p>

Использование земельных участков

Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Понятие «освоение земельных участков» законодательством Российской Федерации не определено.</p>	<p>Введено понятие «освоение земельного участка» из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Оно означает выполнение правообладателем одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.</p> <p>Правительство РФ наделено полномочиями по установлению перечня мероприятий по освоению таких земельных участков.</p>
	<p>Обязанность использовать земельные участки по целевому назначению законодательством установлена. При этом срок, в течение которого необходимо приступить к их использованию, не определен.</p>	<p>Правообладатели земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков приступают к их использованию с момента оформления права собственности. В случае, если требуется освоение этих участков, то начать их использовать следует не позднее трех лет с указанной даты либо в срок, установленный проектом рекультивации земель.</p>
	<p>Признаки, по которым может быть установлено, используется ли земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, не определены (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).</p>	<p>Правительство РФ наделено полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.</p>





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Газификация земельных участков

Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2024 № 1270 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021 г. N 1547»

(вступил в силу 20.09.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>В рамках догазификации СНТ к заявке о заключении договора о подключении газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения должен быть приложен протокол общего собрания членов СНТ, содержащий решение о проведении догазификации.</p>	<p>Уточнены требования к содержанию протокола общего собрания членов СНТ, который теперь должен включать следующие решения:</p> <ul style="list-style-type: none">- об определении лица, уполномоченного на подачу заявок на подключение к сети газоснабжения от имени собственников домовладений (в случае подачи заявки уполномоченным представителем СНТ);- о согласии на безвозмездное размещение на земельных участках общего назначения СНТ сети газораспределения, создаваемой в рамках догазификации, а также на беспрепятственный доступ газораспределительной организации к указанной сети на период ее строительства и эксплуатации;- о согласии на безвозмездное подключение к существующим сетям газораспределения, относящимся к имуществу общего пользования СНТ (при наличии таких сетей).



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Плата за земельные участки



Постановление Правительства Российской Федерации от 11.09.2024 № 1238 «О признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»

(вступил в силу 20.09.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>При продаже земельного участка без торгов, находящегося в федеральной собственности, а также в случаях, предусмотренных пп. 4 и 5 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ, цена такого земельного участка определялась в размере 2,5% от его кадастровой стоимости.</p>	<p>Норма об установлении цены продажи отменена. Это связано с исключением случаев продажи земельных участков без проведения торгов, предусмотренных пп. 4 и 5 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ.</p>

Приказ Росреестра от 28.05.2024 № П/0158/24 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных без проведения торгов для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей»


(вступил в силу 28.07.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Ставка арендной платы для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования на территориях Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей не установлена.</p>	<p>Установлена ставка арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных без торгов для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования на территориях Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей. Она составляет 1,93 руб. за 1 га.</p>

Уточнение форм документов


Приказ Росреестра от 01.04.2024 № П/0096/24 «О внесении изменений в приложение № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 марта 2022 г. № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»

(вступил в силу 27.07.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Декларация об объекте недвижимости составляется и заверяется подписями определенного круга лиц.</p>	<p>Перечень лиц, уполномоченных на заполнение и заверение декларации об объекте недвижимости, дополнен лицами, которые в случае, указанном в п. 1 ст. 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», вправе подавать ходатайства об установлении публичного сервитута.</p>

Приказ Росреестра от 25.03.2024 № П/0076/24 «Об утверждении форм документов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в процессе лицензирования геодезической и картографической деятельности»

(вступил в силу 26.08.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Формы документов, используемых Росреестром в процессе лицензирования геодезической и картографической деятельности, установлены приказом Росреестра от 28.09.2020 № П/0353.</p>	<p>Установлены новые формы документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявления о предоставлении лицензии; - заявления о внесении изменений в реестр лицензий; - уведомления о необходимости устранения нарушений и (или) необходимости предоставления недостающих документов и др.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста