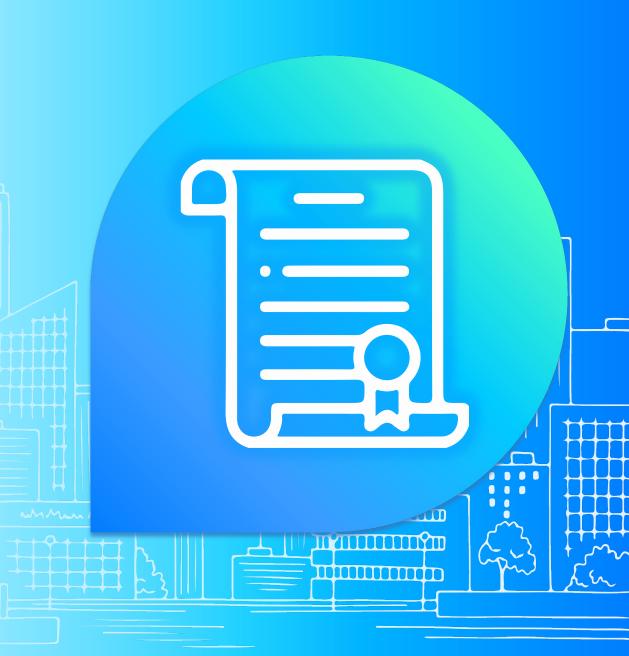


Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

**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
080 080	Для оформления прав на хозпостройки, являющиеся объектами капитального строительства, нужно выполнить кадастровые работы, подготовить декларацию об объекте, осуществить государственную регистрацию прав и уплатить госпошлину.	Оформить права на вспомогательные объекты бытовой недвижимости (сараи, 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.
30 30 30	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.  Особенности порядка оформления прав на дома блокированной застройки в зависимости от даты их возведения отсутствуют.	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).  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









# 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
B30	Комплексные кадастровые работы выполняются за счет средств:	<ul> <li>Комплексные кадастровые работы с 2025 года выполняются за счет средств:</li> <li>физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ;</li> <li>бюджетов субъектов Российской Федерации;</li> <li>бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов;</li> <li>федерального бюджета.</li> </ul>
	Особенности выполнения комплексных кадастровых работ за счет средств бюджета Российской Федерации не установлены.	Комплексные кадастровые работы федерального значения выполняются силами ППК «Роскадастр» за счет субсидии из федерального бюджета и не требуют расходов физических и юридических лиц.









#### 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
	Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется только при наличии соглашения всех сособственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.	Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется:  • при наличии соглашения всех сособственников 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.









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
B30	Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, составляет 2 года.	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.

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

Аудитория	Было	Стало
()) 02/21	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.	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.







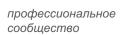


Федеральный закон от 28.12.2024 № 538-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс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

Аудитория	Было	Стало
B30	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.
B30	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.
B330	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.









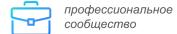


Федеральный закон от 28.12.2024 № 538-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс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

Аудитория	Было	Стало
B30	Срок оформления протокола не установлен.	Срок оформления протокола - не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона.
3000 Sept. 1000 Sept.	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.
3330 1330	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.









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
B30	Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта Росресстра или иных технологических и программных средств.	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.

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

Аудитория	Было	Стало
B300	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.	Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории может осуществляться бесплатно с использованием электронных сервисов ЕЦП НСПД.











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
B30	Предусмотрено 28 видов зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).	Из числа видов зон с особыми условиями использования территорий исключены ЗОУИТ:  охранная зона метрополитена; зона безопасности с особым правовым режимом; зона наблюдения; придорожные полосы автомобильных дорог 4 и 5 категории.
	По общему правилу ЗОУИТ с 1 января 2025 г. устанавливается исключительно до получения разрешения на строительство объектов недвижимости.	По решению застройщика возможно устанавливать ЗОУИТ в отношении объектов как до, так и после получения разрешения на строительство, в зависимости от необходимости в этом.
	Досудебный порядок изменения границ и порядка действия ЗОУИТ отсутствует.	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.)
	Существуют <b>ЗОУИТы</b> , установленные в отношении объектов, которые уже прекратили свое существование.	Введен принцип «нет объекта – нет зоны». ЗОУИТы, установленные в отношении объектов, которые уже прекратили существование либо выведены из эксплуатации, считаются прекратившими свое существование.







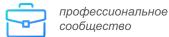
Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Для эксплуатации здания не требуется его ставить на государственный кадастровый учет и осуществлять государственную регистрацию прав.	Введен принцип «построил – оформи» - эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после их оформления (осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав).
B030	При строительстве гаражей и хозяйственных построек требуется подготовка проектной документации.	Подготовка проектной документации не требуется при строительстве или реконструкции:  • 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.
B30	Момент завершения строительства и реконструкции здания или сооружения законодательно не установлен.	<ul> <li>Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:</li> <li>получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения – если для строительства или реконструкции здания или сооружения требуется разрешение на строительство;</li> <li>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);</li> <li>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.</li> </ul>









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
	Собственники зданий, сооружений (помещений и (или) машиномест в них) не обязаны приобретать земельные участки, на которых расположены такие здания, сооружения.	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).
	Здания, сооружения должны эксплуатироваться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).	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.
	Застройщик вправе представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место.	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.
	Обязанность по установлению границ земельных участков отсутствует.	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.











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
1900 1900 1900 1900 1900 1900 1900 1900	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.	Юридические лица подают заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемые к ним документы исключительно в форме электронных документов.
	Должностные лица органов государственного земельного надзора могут выдавать предписания об устранении выявленных нарушений только по результатам мероприятий, проведенных во взаимодействии с контролируемыми лицами.	Должностные лица органов государственного земельного надзора также могут выдавать предписания об устранении нарушений в случае их выявления в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.
	Полномочие должностных лиц органов муниципального контроля по выдаче предписаний об устранении выявленных нарушений не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.	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.





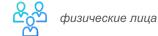


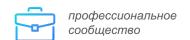


#### Собственность на объект недвижимости

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»

Аудитория	Было	Стало
B30	Срок нахождения в собственности налогоплательщика земельного участка определяется с даты возникновения права на него.	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).









#### 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	
Результаты государственного мониторинга земель размещаются в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).  Положения Приказа приведены в соответствие с Земельным к Федеральным законом от 04.08.2023 г. № 450-ФЗ изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей сред законодательные акты Российской Федерации», Федеральным от 04.02.2021 г. № 3-ФЗ «О внесении изменений в Лесной коде Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, Федеральный закон «Об охране окружающей среды.	«О внесении еды» и отдельные м законом екс Российской едерации в части ений».









# Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН

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
	<ul> <li>Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:</li> <li>для физических лиц - 460 руб. в бумажном виде, 290 руб. – в электронном виде;</li> <li>для юридических лиц - 1270 руб. в бумажном виде, 820 руб в электронном виде.</li> </ul>	Плата за предоставление сведений из ЕГРН проиндексирована и приведена в соответствие с реальной стоимостью оформления услуги.  Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  - 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.
	Тарифы на предоставление сведений ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН (пакетные тарифы) не проиндексированы.	Максимальная стоимость одной пакетной выписки:  • для физических и юридических лиц - 290 руб.;  • минимальная стоимость - 116 руб.









# Единая электронная картографическая основа и государственные фонды пространственных данных

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
	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.	Стоимость базовой расчетной единицы для всех видов сведений ЕЭКО – 15 руб.
	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.	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.









# 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 федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны»

Аудитория	Было	Стало
B30	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).  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.	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).  Например, стоимость за сведения о пунктах государственных геодезических, нивелирных, гравиметрических сетей (за 1 пункт): в цифровой форме - 300 руб.; в аналоговой форме - 450 руб.









