










# Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



**I КВАРТАЛ 2022**

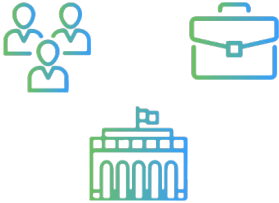
## Антикризисные меры в поддержку строительной отрасли

Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»  
(вступил в силу 14.03.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Проверка правоустанавливающих документов</b> на землю при вводе объекта в эксплуатацию <b>проводилась как уполномоченным органом</b>, который принимает решение о вводе в эксплуатацию, <b>так и Росреестром</b></p>	<p><b>Исключена двойная проверка</b> наличия правоустанавливающих документов на землю при вводе объекта в эксплуатацию</p>
 	<p><b>Требования о наличии инженерной защиты</b> объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, объектов в водоохранных зонах, зонах затопления и подтопления, <b>должны были проверяться на стадии кадастрового учета и регистрации прав</b></p>	<p><b>Проверка соблюдения требований</b> о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений проводится на стадии строительства и <b>при вводе объектов в эксплуатацию</b></p>
 	<p><b>Общий порядок оформления прав на объекты государственной и муниципальной собственности</b>, права на которые возникли при разграничении государственной собственности в 1991 году (зачастую документы о создании таких объектов у органов государственной власти и местного самоуправления отсутствуют)</p>	<p><b>Для кадастрового учета и регистрации прав</b> на такие объекты государственной и муниципальной собственности <b>может быть использована выписка из соответствующего реестра государственной или муниципальной собственности</b>, что исключает необходимость обращения в суд за признанием права государственной или муниципальной собственности</p>
  	<p>Особенности регулирования земельных отношений в 2022 году <b>не установлены</b></p>	<p>Правительство Российской Федерации наделено <b>полномочиями по установлению особенностей регулирования земельных отношений</b> в 2022 году</p>


## Сокращение ограничений оборотоспособности земельных участков

Федеральный закон от 16.02.2022 № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации»  
(вступил в силу 27.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
	<p><b>Земельные участки во втором поясе зон санитарной охраны</b> источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения были <b>ограничены в обороте</b>, приватизация таких земель не допускалась</p>	<p>Земельные участки в государственной и муниципальной собственности, а также госсобственность на которые не разграничена, расположенные во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, <b>исключены из перечня земельных участков, ограниченных в обороте</b></p> <p><b>Устранены препятствия реализации</b> гражданами и юридическими лицами <b>права на предоставление в собственность земельных участков</b></p>



## Порядок определения состава и размера убытков

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г. № 59  
(вступило в силу 06.02.2022)




	<p><b>Отсутствовал подробный порядок определения состава и размера убытков</b> при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на участках объектов недвижимости</p> <p>Правообладатели недвижимости были вынуждены обосновывать размер причиненных убытков в суде</p>	<p><b>Установлен подробный порядок определения состава и размера, а также возмещения убытков</b> при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости</p>
--	---	---

## Осуществление федерального государственного контроля (надзора)




Постановление Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2022 г. № 126 «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вступило в силу 10.02.2022, за исключением отдельных положений)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Ключевой показатель</b>, отражающий уровень минимизации вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и уровень устранения риска причинения вреда (ущерба) <b>федерального государственного земельного контроля (надзора) не был определен</b></p>	<p><b>Установлен ключевой показатель федерального государственного земельного контроля (надзора) и его целевое значение</b></p>

### Приказ Росреестра от 18.01.2022 N П/0011



  	<p><b>Форма проверочного листа</b> (списка контрольных вопросов), применяемого при осуществлении государственного земельного контроля (надзора) <b>требовала актуализации</b></p>	<p><b>Актуализирована и с 1 марта 2022 г. применяется форма проверочного листа</b>, содержащая перечень контрольных вопросов, ответы на которые свидетельствуют о наличии (отсутствии) признаков нарушений требований земельного законодательства РФ</p>
--	---	--

### Приказ Росреестра от 14.01.2022 № П/0005

  	<p><b>Отсутствовал перечень вопросов</b>, в соответствии с которым оценивается <b>соответствие соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям</b> при осуществлении геодезической и картографической деятельности</p>	<p>С 1 марта 2022 г. Росреестром <b>применяется форма оценочного листа</b>, в соответствии с которым проводится оценка соответствия соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям при осуществлении геодезической и картографической деятельности</p>
--	--	---

## Выполнение кадастровых работ

Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (вступил в силу 16.03.2022)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с проблемой <b>отсутствия документов, подтверждающих фактическое завершение сноса зданий, сооружений</b>, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса</p>	<p><b>Кадастровый инженер</b> в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости <b>подтверждает прекращение существования такого объекта</b></p> <p>Акт обследования для представления в Росреестр может быть подготовлен при отсутствии предусмотренных приказом Росреестра документов, если снос осуществлен до 04.08.2018</p>
	<p>Отсутствовал <b>единый перечень представляемых с актом обследования документов</b></p>	<p><b>Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования</b>, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением</p>
	<p>В акт обследования в обязательном порядке включались <b>электронные образы документов</b></p>	<p><b>Установлена возможность включения в акт обследования не электронных образов документов, а ссылок на документы</b>, опубликованные и размещенные на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или суда либо ссылок на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах</p>





## Выполнение кадастровых работ

Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Акт согласования местоположения границ земельных участков оформлялся <b>только на бумажном носителе</b></p>	<p>Установлены <b>требования к подготовке акта согласования местоположения границ земельного участка в виде электронного документа</b>, что позволит проводить согласование местоположения границ участков в электронном виде</p>
	<p>Не установлены требования к электронным образам документов, являющихся приложением к межевому плану</p>	<p>Установлено, в <b>каких случаях допускается изготовление электронных образов документов с использованием монохромного режима, а в каких с использованием полноцветного режима</b></p>
	<p>Отсутствовал порядок подготовки одного <b>межевого плана</b> в отношении смежных и несмежных земельных участков</p>	<p><b>Определены правила подготовки межевого плана</b> в целях осуществления кадастрового учета одновременно <b>в отношении смежных и несмежных земельных участков</b> на основании одного заявления и одного межевого плана</p>
	<p>Однозначно <b>не определено, какие документы подтверждают существование границ земельных участков на местности 15 лет и более</b></p>	<p>Уточнены правила подготовки межевого плана при уточнении местоположения границ земельных участков, в том числе <b>обобщен перечень документов, подтверждающих существование границ участков на местности 15 лет и более</b></p>
	<p>Отсутствует перечень случаев, при которых возможно подготовить межевой план в связи с образованием земельного участка без предварительного выполнения кадастровых работ в связи уточнением границ исходного участка</p>	<p>Уточнены случаи, при которых <b>допускается подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков</b> без предварительного выполнения кадастровых работ по уточнению описания местоположения границ исходного участка</p>




## Выполнение кадастровых работ

**Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»** (зарегистрирован в Минюсте 04.04.2022, вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, за исключением пункта 21.14 Приложения 2, вступающего в силу 01.09.2022)

Аудитория	Было	Стало
	<p>В случае подготовки технического плана на основе проектной документации, в его приложение включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат сведения о проектной документации</p>	<p>Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения <b>проектной документации</b> (копий) <b>не осуществляется</b></p>
	<p>Раздел «План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения, План этажа (этажей) либо План части этажа (этажей)» <b>является обязательным для включения в технический план</b> во всех случаях</p>	<p>Определены случаи, в соответствии с которыми раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» <b>не включается в технический план</b></p>
	<p>Особенности подготовки технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 г. здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов <b>не предусмотрены требованиями к подготовке технического плана</b></p>	<p>В случае подготовки технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 г. здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки технического плана <b>не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство</b> и включение их копий, а также включение планов всех этажей в технический план</p>
	<p><b>Особенности описания местоположения линейного объекта</b> в случае строительства этапом или реконструкции его части <b>не предусмотрены требованиями к подготовке технического плана</b></p>	<p>При подготовке технического плана линейного объекта в случае строительства этапами, реконструкции его части, в том числе при переносе части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в случае сноса его части (участка) или в иных предусмотренных законодательством случаях в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» <b>список координат характерных точек контура линейного объекта или части (участка) линейного объекта допускается указывать не в полном объеме</b> по установленным приказом Росреестра № П/0082 правилам</p>

## Выполнение кадастровых работ

**Приказ Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»** (зарегистрирован в Минюсте 04.04.2022, вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953)



Аудитория	Было	Стало
	<p><b>Не установлен круг лиц, осуществляющих составление и заверение Декларации в отношении бесхозяйного линейного объекта</b>, которые обязаны в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов</p>	<p>Определено, что составление и заверение Декларации в отношении бесхозяйного линейного объекта в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 225 Гражданского кодекса РФ, <b>осуществляется лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов</b></p>
	<p><b>Особенности составления Декларации в отношении объекта недвижимости</b> (земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на земельный участок или объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке, <b>в случае реконструкции такого объекта недвижимости не установлены</b></p>	<p><b>Необходимость представления копий правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов</b> при составлении Декларации в отношении объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на земельный участок или на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке, <b>исключена</b>. В Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой земельный участок, объект недвижимости</p>
	<p><b>Особенности составления Декларации в отношении гаража не установлены</b></p>	<p>При составлении Декларации в отношении гаража в случаях, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, <b>Декларация составляется гражданином, использующим такой гараж</b>. При этом допускается указание в Декларации реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) иных документов, указанных в статье 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ</p>



## Выполнение кадастровых и иных работ



### Постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2022 № 48

(вступило в силу 05.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Не были установлены случаи, при которых ФГБУ «ФКП Росреестра» вправе выполнять кадастровые работы</b> и осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения сведений в реестр границ ЕГРН</p>	<p><b>Определено право ФГБУ «ФКП Росреестра»:</b></p> <p>Выполнять кадастровые работы в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, объектов недвижимости, необходимых для обороны и безопасности, оборонного производства, производства ядовитых веществ, наркотических средств, федеральных энергетических систем, использования атомной энергии, федеральных транспорта, путей сообщения, информации, информационных технологий и связи, космической деятельности, объектов недвижимости единого института развития в жилищной сфере</p> <p>Подготавливать документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений в отношении границ зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границ публичных сервитутов, особо охраняемых природных территорий, охотничьих угодий, границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, береговых линий (границ водных объектов), границ Байкальской природной территории и ее экологических зон, сведений о проектах межевания территорий</p>

## Хранение реестровых дел

Постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2022 № 146  
(вступило в силу 22.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Сроки и порядок хранения Росреестром реестровых дел на бумажном носителе до перевода хранящихся в них заявлений и иных документов в форму электронных документов не определены</b></p>	<p><b>Установлены порядок ведения и сроки хранения закрытых реестровых дел</b> (в том числе открытых до 1 января 2017 г. кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- подлинников договоров и других сделок в отношении недвижимого имущества, совершенных в простой письменной форме, зарегистрированных и (или) на основании которых были зарегистрированы права и (или) ограничения (обременения) прав, - в течение 75 лет со дня их закрытия</li><li>- дел, в которые помещены только документы, на основании которых в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав было отказано или их осуществление было прекращено - в течение 5 лет со дня принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав</li></ul>



Подробную информацию Вы можете получить на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru) или по телефону горячей линии 8 (800) 100-34-34.