



АССОЦИАЦИЯ СПО  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ

# Изменения законодательства и нормативно-правовых актов в области кадастровых отношений.



АССОЦИАЦИЯ СПО  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ

# Федеральный закон №478-ФЗ от 30.12.2021

О внесении изменений в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации  
(Закон №185-ФЗ от 28.06.2022  
устанавливает дату вступления с **01.07.2022**)

# Земельный кодекс РФ

## статья 11.3

- Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, **за исключением случаев, установленных федеральными законами.**

**(01.07.2022)**

# Земельный кодекс РФ

## статья 11.3

3. Исключительно в соответствии с утвержденным ПМТ осуществляется образование земельных участков:

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного МКД, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных ст. 13 214-ФЗ образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, **образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества**, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

**(01.07.2022)**

# Земельный кодекс РФ

## статья 11.10

2.1. Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается ОГВ или ОМС, указанными в статье 39.2 ЗК РФ, или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме.

- В случае подготовки ОГВ или ОМС указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев.
- Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.

**(01.07.2022)**

# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3

- Гражданин РФ вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в ЗК РФ, либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие ЗК РФ.
- В случае, если данный жилой дом находится в долевой собственности и иные участники долевой собственности не подпадают под действие настоящего пункта, такой земельный участок предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственникам жилого дома, расположенного в границах такого земельного участка.
- ЗК РФ введен 30.10.2001 г.

**(01.07.2022)**

# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3

- Если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

**(01.07.2022)**

# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3.8

- До 01.03.2031 года гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный 14.05.1998 жилой дом, который расположен в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка

Образование такого ЗУ на основании Схемы ЗУ на КПТ, даже при наличии ПМТ



Постановка на учет



Предоставление участка в собственность + технический план на жилой дом

**(01.07.2022)**



# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3.8

### Заявление о предварительном согласовании предоставления ЗУ

#### Документы:

1. схема расположения земельного участка
2. документ, подтверждающий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения , квитанции об оплате коммунальных услуг
3. тех паспорт (тех информация) изготовленный до 01.01.2013 года и из которого следует, что заявитель является правообладателем либо заказчиком изготовления указанного документа и дом возведен до 14.05.1998
4. документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом земельного участка, в том числе на исходный ЗУ.
5. документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14.05.1998 г.
6. выписка из похозяйственной книги или из иного документа, в которой содержится информация о жилом доме и его принадлежности заявителю
7. документ, выданный заявителю нотариусом до 14.05.1998 года в отношении жилого дома, подтверждающий права заявителя на него

**(01.07.2022)**

# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3.8

- Заявитель одновременно с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка прилагает все документы, указанные в подпунктах 3 - 7, при отсутствии всех этих документов заявитель прилагает только тот документ, который у него имеется, или все имеющиеся у него документы.

При наличии у заявителя этих документов дополнительное подтверждение, в том числе в судебном порядке, использования жилого дома заявителем не требуется.

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены иные документы.

**(01.07.2022)**

# 137-ФЗ Закон о введении в действие ЗК РФ

## статья 3.8

- Орган местного самоуправления проводит осмотр жилого дома в целях подтверждения его наличия на испрашиваемом земельном участке
- Орган местного самоуправления составляет акт осмотра. (Росреестром подготовлен проект Приказа)
- Публикует в средствах массовой информации извещение о предоставлении земельного участка
- Градостроительные нормы в этом случае не применяются
- Данная норма не распространяется на многоквартирные дома и дома блокированной застройки.

**(01.07.2022)**



АССОЦИАЦИЯ СРО  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ

# Федеральный закон от 13.05.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

# Требования к техническому плану (статья 24)

11) Если законодательством РФ в отношении объектов недвижимости (за исключением ЕНК) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости **или не заверенного строительством объекта недвижимости** декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - ОМС муниципального образования, **(в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости)**. **Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.**

**(30.04.2021)/(01.07.2022)**

# Требования к межевому плану

(статья 22)

10) При уточнении границ ЗУ их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на ЗУ, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ ЗУ при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ ЗУ его границами считаются границы, существующие на местности 15 лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.

**С 01.07.2022 данная норма утрачивает силу.**

# Особенности ГКУ при уточнении границ (статья 43)

1.1.) При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся

- в документе, подтверждающем право на земельный участок
- в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании
- либо границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии пределами установленными ст.26 218-ФЗ.

В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

При проведении правовой экспертизы документов, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка государственным регистратором прав не осуществляется.

# Особенности ГКУ при уточнении границ

(статья 43)

2) Если при ГКУ в связи с уточнением ЗУ, которая одновременно является общей частью границ других ЗУ, и (или) изменением площади ЗУ требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним ЗУ (**если описание местоположения их границ соответствует установленным в соответствии действующим законодательством**), орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных ЗУ. При этом представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных ЗУ не требуется. В указанном случае местоположение границ ЗУ считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. **Правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием ЗУ одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других ЗУ, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого ЗУ.**

**(30.04.2021)/(01.07.2022)** 16



# Особенности ГКУ и ГРП в отдельных случаях (статья 70)

30) ГРП на земельный участок, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года, и который предоставлен в соответствии с 137-ФЗ гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с ГКУ такого жилого дома и государственной регистрацией права ГРП собственности данного гражданина на такой жилой дом, которые осуществляются по заявлению ОГВ или ОМС, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. ОГВ или ОМС после учета и регистрации обязан передать собственнику выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

**(01.07.2022)**

# Особенности ГКУ и ГРП в отдельных случаях (статья 70)

**31. В случае, если земельный участок, указанный в части 30 настоящей статьи, является ограниченным в обороте и в соответствии 137-ФЗ предоставлен гражданину в аренду, ГР договора аренды такого земельного участка осуществляется одновременно с ГКУ расположенного на нем жилого дома и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на указанный жилой дом, которые осуществляются по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину такой земельный участок.**

**(01.07.2022)**

# Особенности ГКУ и ГРП в отдельных случаях (статья 70)

32) Заявление ОГВ или ОМСоб осуществлении ГКУ и (или) ГРП , указанное в части 30 или 31 настоящей статьи, должно быть подано таким органом в течение пяти рабочих дней с момента принятия таким органом решения о предоставлении земельного участка гражданину в собственность бесплатно или с момента подписания договора аренды земельного участка его сторонами.

В случае, если в указанный срок заявление не подано соответствующим ОГВ или ОМС, с таким заявлением гражданин вправе обратиться самостоятельно.

**(01.07.2022)**

# Особенности ГКУ и ГРП в отдельных случаях (статья 70)

**33) В целях реализации положений части 30 настоящей статьи межевой план земельного участка и технический план жилого дома могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании земельного участка.**

**В случае, если в отношении земельного участка, указанного в части 32 настоящей статьи, ранее был осуществлен государственный кадастровый учет для подготовки технического плана расположенного на нем жилого дома, представление правоустанавливающих или иных документов на указанные земельный участок и (или) жилой дом не требуется.**

**(01.07.2022)**

# №189-ФЗ О введении в действие ЖК РФ

## статья 16

- Не обязателен проект межевания земельных участков при образовании земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, но схема ЗУ на КПТ должна пройти общественные обсуждения или публичные слушания в соответствии с положениями Градостроительного кодекса.

**(01.07.2022)**



АССОЦИАЦИЯ СРО  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ

# Федеральный закон от 21.12.2021 №430-ФЗ

## «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ»

(Закона №185-ФЗ от 28.06.2022  
устанавливает дату вступления с **01.09.2022**)



# Гражданский Кодекс РФ

## часть первая

### Дополнен главой 6.1

- Введено понятие земельного участка
- Определено, что здание и сооружение могут быть созданы в результате строительства, либо образованы в результате раздела либо объединения этих объектов
- Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.
- Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений, являются общим имуществом и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, если такие помещения могут переданы третьим лицам во временное пользование.

(01.09.2022)

# Гражданский Кодекс РФ

## часть первая

### Дополнен главой 6.1

- В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест.
- При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.
- Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.
- При разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

**(01.09.2022)**



# Гражданский Кодекс РФ

## часть первая

### Дополнен главой 17.1

#### Собственник здания, сооружения, находящегося на чужом участке

- пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором с собственником ЗУ
- Если договора нет, то в объеме необходимом для обеспечения ему доступа к таким зданию или сооружению
- Имеет право сноса здания или сооружения
- При случайной гибели объекта имеет 5 лет на восстановление, если в этот период не приступил к восстановлению право пользования на земельный участок прекращается
- вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования,

**(01.09.2022)**

### Статья 225. Безхозные вещи

- Для линейных объектов изменен срок «ожидания» с года на три месяца
- С заявлением о принятии на учет бесхозных линейных объектов наряду с органами, вправе обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. По истечении трех месяцев со дня постановки бесхозных линейных объектов на учет лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, могут обратиться в суд с требованием о признании права собственности на них.
- *Согласно проекта Приказа декларация может быть заверена лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов – в отношении бесхозного объекта недвижимости (линейного объекта).*

**(29.12.2021)**