



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

**II КВАРТАЛ 2022**





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Федеральный закон от 01.05.2022 г. № 123-ФЗ**

**«О внесении изменения в статью 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации»**

(вступил в силу 01.05.2022 г.)



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

## Синхронизация сроков предоставления земельного участка в аренду и реализации инвестпроекта

| Аудитория   | Было  | Стало   |
|---|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Инвестиционный проект не завершен</li> <li>- Договор аренды прекращен</li> <li>- Инвестиционный проект не реализуется, договор аренды действует</li> <li>- Риски нарушения сроков реализации соответствующих проектов</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Срок предоставления земельного участка в аренду и срок реализации инвестпроекта синхронизированы</b></li> <li>- Договор аренды расторгается при неисполнении обязательств в рамках инвестпроекта</li> </ul> |

**Федеральный закон от 28.05.2022 г. № 144-ФЗ**

**«О внесении изменения в статью 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации»**

(вступил в силу 28.05.2022 г.)

## Особенности предоставления земельных участков

| Аудитория   | Было  | Стало   |
|---|---|---|
|  | <p>Для некоммерческих организаций, реализующих за счет средств федерального бюджета важные проекты, <b>отсутствует возможность безвозмездного предоставления земельных участков</b></p> | <p><b>Некоммерческие организации</b>, планирующие строительство или реконструкцию за счет субсидий из федерального бюджета, <b>могут получить земельные участки в безвозмездное пользование без конкурсных процедур</b></p> |



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

## Антикризисные меры

| Аудитория  | Было  | Стало  |
|--|---|--|
|    | <p>Общий срок государственного кадастрового учета и регистрации прав – 10 и 12 дней (через МФЦ)</p>   | <p><b>Срок учетно-регистрационных процедур сокращен до 3 и 5 дней</b> (через МФЦ)</p>  |
|    | <p>Сроки выполнения кадастровых работ законодательно <b>не установлены и ограничены договором</b> подряда</p>   | <p>Кадастровые <b>работы в отношении «бытовой недвижимости» должны выполняться за 3 дня</b> (не включая обязательное согласование местоположения границ земельного участка)</p>  |
|    | <p>В отношении линейного объекта, если была осуществлена реконструкция его части, <b>технический план должен быть подготовлен полностью на весь объект</b>, что влекло значительные финансовые и трудовые затраты</p> | <p><b>Допустимо определение местоположения</b> на земельном участке и указание в техническом плане <b>только измененной части</b> (участка) линейного объекта</p>  |
|  | <p>Особенности осуществления кадастрового учета линейного объекта, основные характеристики которого были изменены в результате капитального ремонта, <b>не установлены</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Технический план линейного объекта, основные характеристики которого изменены в результатах капитального ремонта, <b>может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости</b></li> <li>- Государственный кадастровый учет и (или) регистрация прав будут осуществляться по правилам, предусмотренным для случая реконструкции объекта капитального строительства</li> </ul> |



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Постановление Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 (вступило в силу 12.04.2022 г.)



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

### Особенности регулирования земельных отношений в 2022 году

| Аудитория  | Было   | Стало  |
|--|--|--|
|     | <p>Обмен земельного участка, находящегося в частной собственности, на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, – <b>только в целях изъятия для публичных нужд или для размещения объекта социальной, транспортной или инженерной инфраструктуры</b></p> | <p>Земельный участок, находящийся в частной собственности, <b>можно обменять на земельный участок</b>, находящийся в государственной или муниципальной собственности, <b>для реализации масштабных инвестиционных проектов</b></p> |
|     | <p>Предоставление земельных участков в аренду без торгов – <b>только в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации</b></p>  | <p><b>Субъекты Российской Федерации могут определять виды деятельности</b> по производству продукции в рамках импортозамещения, <b>для которых земельные участки предоставляются без торгов</b></p>                                |
|    | <p>Заявления о предоставлении земельных участков без торгов рассматривались <b>30 дней</b>, заявления об утверждении схемы расположения земельных участков для предоставления на торгах – <b>2 месяца</b></p>  | <p>Срок рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков без торгов и заявлений об утверждении схемы расположения земельных участков для предоставления на торгах – <b>14 дней</b></p>                                   |
|    | <p>В целях получения на торгах земельного участка в границах населенного пункта образовать земельный участок возможно <b>только на основании проекта межевания территории</b></p>  | <p>Заинтересованные лица могут <b>инициировать аукционы по предоставлению земли</b> в населенных пунктах <b>при отсутствии проекта межевания территории</b></p>  |

## Помощь и защита граждан



физические лица



профессиональное  
сообщество

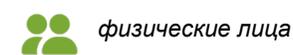


органы власти

| Аудитория  | Было   | Стало   |
|--|--|---|
|  | <p><b>Отсутствует возможность</b> проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности</p> | <p>Проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков <b>возможно с 1 марта 2023 г. до 1 января 2026 г.</b> Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе определить муниципальные образования, на территории которых электронные аукционы в отношении земельных участков, предназначенных для ИЖС, ЛПХ, садоводства, граждан или КФХ не проводятся (в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территории таких муниципальных образований)</p> |

**Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**  
(вступил в силу 28.06.2022 г.)

| Аудитория  | Было  | Стало  |
|--|---|--|
|  | <p>Ограничения на совершение сделки в случае личного отсутствия правообладателя при ее заключении у нотариуса отсутствовали, что <b>создавало риски мошеннических действий</b> на рынке недвижимости</p>            | <p>При наличии в ЕГРН записи о невозможности осуществления регистрации без личного участия правообладателя осуществление государственной регистрации прав по нотариально удостоверенной сделке возможно только при условии, если гражданин <b>лично присутствует при заключении сделки у нотариуса</b></p> |
|  | <p>Срок вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («дачная амнистия 2.0») – <b>1 сентября 2022 г.</b></p> | <p>Срок вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («дачная амнистия 2.0») – <b>1 июля 2022 г.</b></p>  |



## Ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

| Аудитория   | Было   | Стало   |
|---|--|---|
|    | <p>- Проблемы с обеспечением необходимого кворума общего собрания членов товарищества, большие затраты на их проведение, <b>неоперативное принятие решений</b> таких собраний</p> <p>- <b>Отсутствовала законодательная возможность голосования с использованием электронных средств</b> при принятии решений общим собранием членов товарищества</p>            | <p><b>Возможность голосования с использованием электронных средств при принятии решений общим собранием</b> членов товарищества в очно-заочной и заочной форме, установлены основные условия его проведения</p>   |
|    | <p>Значительные <b>финансовые затраты для формирования территории для садоводческих товариществ</b>, а также образования садовых и огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории, из земельных участков, находящихся в частной собственности (требовалась разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории)</p> | <p>- <b>Границы территории садоводческих товариществ определяются на основании проекта межевания территории</b></p> <p>- Образование земельных участков, расположенных в границах территории садоводческих товариществ осуществляется <b>на основании проекта межевания территории</b></p> <p>- Целесообразность разработки проекта планировки территории <b>определяется общим собранием членов товарищества</b></p>           |
|   | <p>Решение о безвозмездной передаче недвижимого имущества земельного участка общего назначения, принадлежащего товариществу на праве собственности, <b>принимается общим собранием членов товарищества на основании 100% согласия собственников садовых или огородных земельных участков</b></p>   | <p>Для принятия общим собранием членов товарищества решения о безвозмездной передаче недвижимого имущества общего пользования, расположенного в границах такой территории, принадлежащего товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность собственников садовых/огородных земельных участков <b>необходимо согласие 2/3 голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества</b></p> |
|  | <p><b>Правовая неопределенность</b> в части оснований для инициирования процедуры включения в границы населенного пункта территорий ведения садоводства или огородничества, а также образования новых населенных пунктов в границах территорий ведения садоводства или огородничества</p>  | <p><b>Закреплены полномочия субъектов Российской Федерации</b> по установлению условий, при соблюдении которых территория садоводства или огородничества может быть включена в границы населенного пункта либо в границах такой территории может быть образован новый населенный пункт</p>  |



физические лица



органы власти

| Аудитория   | Было  | Стало   |
|---|---|---|
| <br>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Правовая неопределенность</b> возможности использования садового земельного участка для разведения для собственных нужд сельскохозяйственной птицы и кроликов на садовом земельном участке</li> <li>- <b>Запрет на размещение некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов</b></li> </ul>        | <p>Предусматривается <b>возможность реализации на земельном участке общего назначения гражданами</b>, являющимися правообладателями садовых и огородных земельных участков в границах территории ведения садоводства или огородничества, выращенных сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы, кроликов и сельскохозяйственной продукции из них, <b>с возможностью возведения для такой реализации некапитальных строений</b>, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения санитарных и иных правил</p> |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Принятие гражданина в члены товарищества – полномочия общего собрания членов товарищества, что предусматривает <b>длительную процедуру ожидания</b></li> <li>- <b>Отсутствует срок рассмотрения заявления</b> о приеме гражданина в члены товарищества</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Принятие гражданина в члены товарищества – полномочия правления товарищества</li> <li>- Решение о приеме в члены товарищества <b>принимается в течение 30 дней</b> со дня поступления соответствующего заявления</li> </ul>  |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Проблемы надлежащего содержания и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства</b> на территории некоммерческих товариществ</li> <li>- Отсутствие правовых оснований для передачи таких объектов в собственность ресурсоснабжающих организаций, выразивших согласие на принятие и обслуживание таких объектов</li> </ul> | <p><b>Установлены правовые основания для отчуждения некоммерческим товариществом имущества общего пользования в собственность ресурсоснабжающих организаций</b>, а также условия, при которых такое отчуждение возможно</p>   |
| <br> | <p><b>1 марта 2022 истек срок упрощенного порядка приватизации земельных участков</b> членами некоммерческих организаций, предусмотренного статьей 3 Закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ</p>  | <p><b>Продлен до 1 марта 2031 г.</b> срок действия упрощенного порядка бесплатной приватизации земельного участка членами некоммерческих организаций, предусмотренного статьей 3 Закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ</p>  |



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Постановление Правительства Российской Федерации от 19.05.2022 г. № 901

(вступило в силу 29.05.2022 г.)



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

### О Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества

**Аудитория**

**Было**

**Стало**



**Точечное решение** возникающих в связи с ведением садоводства и огородничества вопросов в общем порядке

**Образован координационный орган** в целях согласования действий заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, общественных объединений, по реализации государственной политики в области развития отношений, возникающих в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

## Постановление Правительства Российской Федерации от 07.06.2022 г. № 1040

(вступило в силу 10.06.2022)

### ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»



Порядок создания, эксплуатации и вывода из эксплуатации, модернизации и развития федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»  
**не установлен**

**Утверждено Положение** о федеральной государственной информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»