



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
	Не установлены особенности порядка заключения договоров водопользования в интересах правообладателей земельных участков, расположенных в границах береговой полосы водных объектов.	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.

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
	Банк России не включен в перечень лиц, которым могут быть предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.	Банку России могут предоставляться в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

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
 	Имеет место неоднозначная практика применения законодательства Российской Федерации в части предоставления земельных участков без проведения торгов .	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.

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
	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.	Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании их кадастровой стоимости .

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
	Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется без использования единых сервисов и информационных систем.	Предусмотрена возможность использования сервиса ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ЕЦП НСПД) для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.
	Порядок использования электронного сервиса не установлен.	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.
	Отсутствует единый источник пространственных данных и сведений, используемых при предоставлении государственных и муниципальных услуг.	При оказании государственных и муниципальных услуг, связанных с использованием пространственных данных и сведений, будут использоваться данные и сведения ФГИС ЕЦП НСПД.

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
	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 .	Введен механизм досудебного обжалования решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.
	За осуществление кадастрового учета земельных участков и объектов недвижимости государственная пошлина не взимается .	Введена государственная пошлина за государственный кадастровый учет .

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
	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.	Изменен размер государственных пошлин. Установлен размер государственной пошлины за государственный кадастровый учет .

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
	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.	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.

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

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
	Понятие «освоение земельных участков» законодательством Российской Федерации не определено.	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. Правительство РФ наделено полномочиями по установлению перечня мероприятий по освоению таких земельных участков.
	Обязанность использовать земельные участки по целевому назначению законодательством установлена. При этом срок, в течение которого необходимо приступить к их использованию, не определен.	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.
	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).	Правительство РФ наделено полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.

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
	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.	Уточнены требования к содержанию протокола общего собрания членов СНТ, который теперь должен включать следующие решения: - 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).

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
 	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 .	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.

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
 	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 .	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 .

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
	Декларация об объекте недвижимости составляется и заверяется подписями определенного круга лиц .	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.

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
	Формы документов, используемых Росреестром в процессе лицензирования геодезической и картографической деятельности, установлены приказом Росреестра от 28.09.2020 № П/0353.	Установлены новые формы документов : - 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