



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

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, отсутствует возможность безвозмездного предоставления земельных участков</p>	<p>Некоммерческие организации, планирующие строительство или реконструкцию за счет субсидий из федерального бюджета, могут получить земельные участки в безвозмездное пользование без конкурсных процедур</p>



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Федеральный закон от 01.05.2022 г. № 124-ФЗ

**«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»**

(вступил в силу 01.05.2022 г.)



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>Срок учетно-регистрационных процедур сокращен до 3 и 5 дней (через МФЦ)</p>
	<p>Сроки выполнения кадастровых работ законодательно не установлены и ограничены договором подряда</p>	<p>Кадастровые работы в отношении «бытовой недвижимости» должны выполняться за 3 дня (не включая обязательное согласование местоположения границ земельного участка)</p>
	<p>В отношении линейного объекта, если была осуществлена реконструкция его части, технический план должен быть подготовлен полностью на весь объект, что влекло значительные финансовые и трудовые затраты</p>	<p>Допустимо определение местоположения на земельном участке и указание в техническом плане только измененной части (участка) линейного объекта</p>
	<p>Особенности осуществления кадастрового учета линейного объекта, основные характеристики которого были изменены в результате капитального ремонта, не установлены</p>	<p>- Технический план линейного объекта, основные характеристики которого изменены в результатах капитального ремонта, может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости - Государственный кадастровый учет и (или) регистрация прав будут осуществляться по правилам, предусмотренным для случая реконструкции объекта капитального строительства</p>



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



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части проведения торгов по предоставлению земельных участков в электронной форме)» (проект № 758964-7, принят Государственной Думой в третьем чтении 29.06.2022)

Помощь и защита граждан




физические лица





профессиональное сообщество



органы власти

Аудитория	Было	Стало
	<p>Отсутствует возможность проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности</p>	<p>Проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков возможно с 1 марта 2023 г. до 1 января 2026 г. 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 создавало риски мошеннических действий 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 лично присутствует при заключении сделки у нотариуса</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») – 1 сентября 2022 г.</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») – 1 июля 2022 г.</p>






физические лица



органы власти

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, неоперативное принятие решений таких собраний</p> <p>- Отсутствовала законодательная возможность голосования с использованием электронных средств при принятии решений общим собранием членов товарищества</p>	<p>Возможность голосования с использованием электронных средств при принятии решений общим собранием членов товарищества в очно-заочной и заочной форме, установлены основные условия его проведения</p>
	<p>Значительные финансовые затраты для формирования территории для садоводческих товариществ, 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>- Границы территории садоводческих товариществ определяются на основании проекта межевания территории</p> <p>- Образование земельных участков, расположенных в границах территории садоводческих товариществ осуществляется на основании проекта межевания территории</p> <p>- Целесообразность разработки проекта планировки территории определяется общим собранием членов товарищества</p>
	<p>Решение о безвозмездной передаче недвижимого имущества земельного участка общего назначения, принадлежащего товариществу на праве собственности, принимается общим собранием членов товарищества на основании 100% согласия собственников садовых или огородных земельных участков</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 необходимо согласие 2/3 голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества</p>
	<p>Правовая неопределенность 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>Закреплены полномочия субъектов Российской Федерации 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>



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Федеральный закон «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (проект № 43016-8, принят Государственной Думой в третьем чтении 28.06.2022)



физические лица



органы власти

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

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

Стало

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»