



КонсультантПлюс

<Информация> Росреестра
"Дайджест законодательных изменений в
сфере земли и недвижимости. IV квартал
2023"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 11.04.2024

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ИНФОРМАЦИЯ

**ДАЙДЖЕСТ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ**

IV КВАРТАЛ 2023

Особенности учета отдельных объектов

Федеральные законы от 2 ноября 2023 г. **№ 509-ФЗ** "Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и **№ 518-ФЗ** "О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

(вступают в силу 01.05.2024)

Аудитория	Было	Стало
-----------	------	-------



Особенности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов, составляющих государственную тайну, не установлены.

- Государственной регистрации подлежит только право собственности публично-правового образования на объект недвижимости.
Право хозяйственного ведения, право оперативного управления объектом недвижимости, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Регистрации подлежат:

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования,
- ипотека,
- сервитуты,
- а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами.

- В отношении отдельных объектов не осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. Перечень находящихся в государственной собственности объектов недвижимости (за исключением земельных участков), в отношении которых не проводится кадастровый учет, не подлежат регистрации право собственности Российской Федерации (иного публично-правового образования), другие вещные права, ограничения этих прав, обременения, и сведения о которых составляют государственную тайну, утверждает Правительство Российской Федерации.
- Установлены особенности: выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, в отношении которого в соответствии с Федеральным законом от 02.11.2023 N 518-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) регистрация прав не осуществляются; подготовки межевого плана, технического плана, акта обследования, а также особенности представления документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество






органы власти

Правильная перепланировка помещений

Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. N 608-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

(вступает в силу 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<ul style="list-style-type: none">- Не определен момент, с которого перевод жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое, а также перепланировка считаются завершенными.	<ul style="list-style-type: none">- Моментом окончания перевода жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое, в том числе перепланировки, является внесение измененных сведений в ЕГРН.- Определены документы, подтверждающие завершение перепланировки и переустройства помещений.
	<ul style="list-style-type: none">- Определение понятия "перепланировка помещений в многоквартирном доме", установленное ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ, не раскрывает, что представляет собой проведение таких работ, их результаты, а также не указывает на необходимость внесения изменений в запись ЕГРН о соответствующем помещении.	<ul style="list-style-type: none">- Понятие "перепланировка помещения в многоквартирном доме" изложено в новой редакции. Прописано, что является результатом таких работ, а также то, что проведение перепланировки влечет необходимость внесения изменений в запись ЕГРН о соответствующем помещении.
	<ul style="list-style-type: none">- Не определена необходимость подготовки технического плана, а также обязанность по представлению документов для внесения сведений в ЕГРН после проведения перепланировки для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого.- (При этом проведение работ по перепланировке помещения приводит	<ul style="list-style-type: none">- Установлена обязанность по подготовке технического плана по результатам проведения перепланировки, а также обязанность органа местного самоуправления, уполномоченного на согласование перепланировки, представить в орган регистрации прав заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении перепланированного помещения.

к изменению его основных
характеристик).



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество



органы власти

Особенности земельно-имущественных отношений

Федеральный закон от 25 декабря 2023 г. N 625-ФЗ "О внесении изменений в статью 98 Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

(вступил в силу 25.12.2023)

Аудитория	Было	Стало
-----------	------	-------



- "Антикризисные меры", направленные на поддержание российской экономики в сфере земельных отношений, применяются до конца 2023 года.



До конца 2024 года продлены:

- полномочия Правительства Российской Федерации по установлению особенностей предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительному определению случаев предоставления таких земельных участков без проведения торгов и сокращению сроков предоставления таких земельных участков;
- полномочия по определению случаев установления в 2022 и 2023 годах льготной арендной платы и размера такой платы (не менее одного рубля и на срок более 1 года):
 - Правительства Российской Федерации - в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
 - Органов государственной власти субъектов РФ - в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
 - Органов местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Федеральный закон от 25 декабря 2023 г. N 627-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

(вступил в силу 01.01.2024)



ППК "Роскадастр" имеет право на приобретение без проведения торгов в безвозмездное пользование или в аренду объектов недвижимости, необходимых для осуществления функций и полномочий, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

- ППК "Роскадастр" имеет право на приобретение без проведения торгов в безвозмездное пользование или в аренду имущества (недвижимого и движимого), необходимого для осуществления функций и полномочий, находящегося в государственной или муниципальной собственности.



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество





органы власти

Особенности предоставления земельных участков, размещения на территории Российской Федерации пунктов ГГС, ГНС и ГГрС

**Постановление Правительства Российской Федерации от 2 октября 2023 г. N 1627
"О внесении изменения в пункт 1 постановления Правительства Российской
Федерации от 9 апреля 2022 г. N 629"**

(вступило в силу 12.10.2023)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>- Не предусмотрены особенности предоставления земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, или участков, государственная собственность на которые не разграничена, лицу, уполномоченному на реализацию инвестиционного проекта по строительству объектов спорта.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Земельный участок, находящийся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, или участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляется без проведения торгов в собственность за плату или в аренду юридическому лицу, уполномоченному на реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству стадиона и иных объектов спорта (в соответствии с решением высшего должностного лица субъекта РФ).- При этом такое лицо обязано осуществить за свой счет выполнение работ по сносу расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости, находящихся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, до заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка, находящихся в муниципальной собственности.

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2023 г. N 3562-р о признании утратившими силу отдельных распоряжений Правительства Российской Федерации

(вступает в силу 01.04.2024)



- Правительством Российской Федерации установлены: нормы плотности размещения геодезических пунктов ГГС, ГНС, ГГрС; перечень находящихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления сведений, подлежащих представлению с использованием координат. Состав таких сведений и требования к их обновлению не определены.
- Росреестром будут установлены требования к размещению на территории Российской Федерации пунктов ГГС, ГНС и ГГрС взамен норм плотности их размещения, что позволит устанавливать данные пункты с учетом характеристик конкретных субъектов РФ, зон, территорий.
- Утверждение перечня сведений, подлежащих представлению с использованием координат, их состава и требований к их обновлению находится в полномочиях Правительства Российской Федерации.



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество






органы власти

Федеральный государственный земельный контроль (надзор)

Приказ Росреестра от 29 сентября 2023 г. N П/0396 "О внесении изменения в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора), утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 9 июля 2021 г. N П/0303

(вступил в силу 23.12.2023)

Аудитория	Было	Стало
  	<p>- Результаты оценки добросовестности кадастрового инженера, проводившего кадастровые работы, не анализировались в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).</p>	<p>- Индикатором риска нарушения обязательных требований является уточнение содержащихся в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка на основании межевого плана, подготовленного кадастровым инженером, который в течение 3 месяцев после уточнения указанных сведений привлечен к административной ответственности за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены такие документы.</p> <p>- В указанном случае в отношении правообладателя земельного участка должно быть проведено контрольное (надзорное) мероприятие в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).</p>



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество

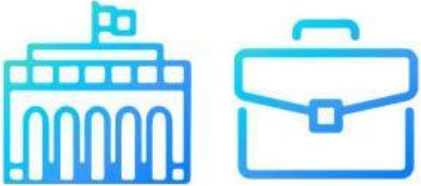




органы власти

**Уточнение формы декларации об объекте
недвижимости, требований к ее заполнению, состава включаемых
в нее сведений**

Приказ Росреестра от 12 октября 2023 г. N П/0412/23 "О внесении изменений в приложения N 1 и 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 марта 2022 г. N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

(вступил в силу 12.10.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<ul style="list-style-type: none">- В декларации об объекте недвижимости не указывались сведения о площади объекта недвижимости и о площади застройки сооружения.	<ul style="list-style-type: none">- Сведения о площади объекта недвижимости и о площади застройки сооружения подлежат внесению в декларацию об объекте недвижимости в целях дальнейшего использования Декларации в качестве документа, на основании которого подлежат внесению в ЕГРН сведения об объектах недвижимости (без подготовки технического плана), в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 	<ul style="list-style-type: none">- Форма декларации об объекте недвижимости не предусматривает внесение сведений, достаточных для применения норм Федеральных законов:- от 01.05.2022 N 124-ФЗ - применение Декларации для подготовки технического плана в отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта;- от 04.08.2023 N 430-ФЗ - возможность для субъектов естественной монополии в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения оформить Декларацию для подготовки технического плана в отношении объектов, построенных до вступления в силу	<p>Форма декларации об объекте недвижимости дополнена необходимыми для реализации норм федеральных законов полями:</p>



Градостроительного [кодекса РФ](#).

- от 30.12.2021 N 478-ФЗ - возможность подготовки технического плана на основании Декларации в целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, возведенный до 14.05.1998 и расположенный на земельном участке, представленном гражданину в соответствии со [статьей 3.8](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ.
- от 01.05.2022 N [124-ФЗ](#);
- от 04.08.2023 N [430-ФЗ](#);
- от 30.12.2021 N [478-ФЗ](#).



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество






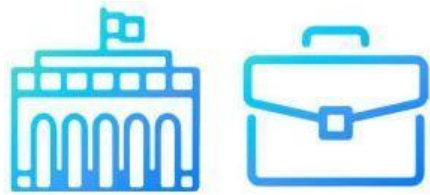
органы власти

Приобретение земельного участка без проведения торгов

Приказ Росреестра от 22 ноября 2023 г. N П/0473 "О внесении изменений в перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2020 г. N П/0321"

(вступает в силу 01.03.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<ul style="list-style-type: none">- Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.	<ul style="list-style-type: none">- Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: подпункты 9, 44 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.
	<p>Заявитель:</p> <ul style="list-style-type: none">- собственник здания, сооружения, помещений в них и (или) лицо, которому эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса, на праве оперативного управления.	<p>Заявитель:</p> <ul style="list-style-type: none">- собственник здания, сооружения, помещений в них и (или) лицо, которому здания, сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса, на праве оперативного управления;- организация, являющаяся в соответствии с Федеральным законом от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" собственником Единой системы газоснабжения, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для пользования недрами
	<ul style="list-style-type: none">- Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: подпункт 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, пункт 5.2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".	<ul style="list-style-type: none">- В целях обеспечения реализации прав сельскохозяйственной организации, граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств в случае осуществления ими деятельности на земельном участке, смежном с земельным участком, занятым агролесомелиоративными насаждениями, установлен перечень документов, необходимых для предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной



- Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: [подпункт 4 пункта 2 статьи 39.10](#) Земельного кодекса.
- Заявитель: Религиозная организация, которой на праве безвозмездного пользования предоставлены здания, сооружения.

собственности, без торгов.

- Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: [подпункты 4, 4.1, 4.2 пункта 2 статьи 39.10](#) Земельного кодекса.
- Заявитель: Религиозная организация, которой на праве собственности, безвозмездного пользования предоставлены здания, сооружения;
- некоммерческая организация, которой на праве безвозмездного пользования предоставлены здания, сооружения.



физические
лица



профессиональ
ное
сообщество



органы власти
