



**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
	<p>Не установлены особенности порядка заключения договоров водопользования в интересах правообладателей земельных участков, расположенных в границах береговой полосы водных объектов.</p>	<p><b>Договоры водопользования</b> можно заключать <b>с правообладателями земельных участков</b> или гидротехнических сооружений, <b>расположенных в границах береговой полосы</b> водных объектов, в случаях и порядке, которые предусмотрены Водным кодексом Российской Федерации или другим федеральным законом.</p>

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





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# 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
 	<p>Имеет место неоднозначная практика применения законодательства Российской Федерации <b>в части предоставления земельных участков без</b> проведения <b>торгов</b>.</p>	<p><b>Упрощена процедура</b> предоставления земельных участков <b>льготным категориям граждан</b> 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. <b>Уточнен порядок предоставления земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам и иным сельхозтоваропроизводителям.</b></p>

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
	<p><b>Отсутствует единый порядок определения размера арендной платы</b> 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.</p>	<p><b>Размер арендной платы</b> за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется <b>на основании их кадастровой стоимости</b>.</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти






**Росреестр**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# 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
	<p>Решения государственного регистратора в ходе государственной регистрации прав могут быть обжалованы <b>исключительно в судебном порядке</b>. Досудебный порядок обжалования установлен <b>только в отношении решений о приостановлении государственного кадастрового учета</b>.</p>	<p>Введен <b>механизм досудебного обжалования</b> решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>
	<p>За осуществление кадастрового учета земельных участков и объектов недвижимости <b>государственная пошлина не взимается</b>.</p>	<p>Введена государственная <b>пошлина за государственный кадастровый учет</b>.</p>

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
	<p><b>Размер государственной пошлины</b> за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости и кадастровый учет установлен статьей 333.33 Налогового кодекса РФ.</p>	<p><b>Изменен</b> размер государственных пошлин.</p> <p><b>Установлен</b> размер государственной пошлины <b>за государственный кадастровый учет</b>.</p>



физические лица



профессиональное сообщество




органы власти

# 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
	<p>При определении минимального предельного срока владения земельным участком для освобождения от налогообложения доходов, получаемых от его продажи, <b>не учитывается срок нахождения в собственности</b> налогоплательщика <b>земельного участка, из которого был образован</b> такой земельный участок.</p>	<p><b>В минимальный предельный срок владения</b> земельным участком, образованным в результате раздела или перераспределения исходного участка в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд, <b>включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка</b>, из которого был образован указанный земельный участок.</p>

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

# 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
	<p>Понятие «освоение земельных участков» законодательством Российской Федерации <b>не определено</b>.</p>	<p><b>Введено понятие «освоение земельного участка»</b> 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.</p> <p><b>Правительство РФ</b> наделено полномочиями по установлению перечня <b>мероприятий по освоению</b> таких земельных участков.</p>
	<p>Обязанность использовать земельные участки по целевому назначению законодательством установлена. При этом <b>срок, в течение которого необходимо приступить к их использованию, не определен</b>.</p>	<p>Правообладатели земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков <b>приступают к их использованию с момента оформления права собственности</b>. В случае, <b>если требуется освоение</b> этих участков, то начать их использовать следует <b>не позднее трех лет</b> с указанной даты либо в срок, установленный проектом рекультивации земель.</p>
	<p><b>Признаки</b>, по которым может быть установлено, используется ли земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, <b>не определены</b> (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).</p>	<p><b>Правительство РФ</b> наделено полномочиями по установлению <b>признаков неиспользования</b> земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.</p>







**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# 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
 	<p><b>В рамках догазификации СНТ</b> к заявке о заключении договора о подключении газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения должен быть приложен <b>протокол общего собрания членов СНТ, содержащий решение о проведении догазификации.</b></p>	<p>Уточнены требования к содержанию <b>протокола общего собрания членов СНТ</b>, который теперь должен включать следующие решения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>об определении лица, уполномоченного на подачу заявок на подключение к сети газоснабжения от имени собственников домовладений</b> (в случае подачи заявки уполномоченным представителем СНТ);</li> <li>- <b>о согласии на безвозмездное размещение</b> на земельных участках общего назначения СНТ <b>сети газораспределения</b>, создаваемой в рамках догазификации, а также <b>на беспрепятственный доступ газораспределительной организации к указанной сети</b> на период ее строительства и эксплуатации;</li> <li>- <b>о согласии на безвозмездное подключение к существующим сетям газораспределения</b>, относящимся к имуществу общего пользования СНТ (при наличии таких сетей).</li> </ul>



физические лица



профессиональное сообщество





органы власти



# 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
 	<p><b>При продаже земельного участка без торгов</b>, находящегося в федеральной собственности, а также в случаях, предусмотренных пп. 4 и 5 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ, <b>цена</b> такого земельного участка определялась в <b>размере 2,5% от его кадастровой стоимости</b>.</p>	<p><b>Норма об установлении цены продажи отменена</b>. Это связано с исключением случаев продажи земельных участков без проведения торгов, предусмотренных пп. 4 и 5 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ.</p>

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
 	<p><b>Ставка арендной платы</b> для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования на территориях Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей <b>не установлена</b>.</p>	<p>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 <b>1,93 руб. за 1 га</b>.</p>

# 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
	<p><b>Декларация</b> об объекте недвижимости составляется и заверяется <b>подписями определенного круга лиц.</b></p>	<p><b>Перечень лиц</b>, уполномоченных на заполнение и заверение декларации об объекте недвижимости, <b>дополнен лицами</b>, 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.</p>

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
	<p>Формы документов, используемых Росреестром в процессе лицензирования геодезической и картографической деятельности, установлены приказом Росреестра от 28.09.2020 № П/0353.</p>	<p>Установлены <b>новые формы документов</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявления о предоставлении лицензии;</li> <li>- заявления о внесении изменений в реестр лицензий;</li> <li>- уведомления о необходимости устранения нарушений и (или) необходимости предоставления недостающих документов и др.</li> </ul>



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



Читайте другие  
выпуски дайджеста