



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# 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**.

**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.

- **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**.
- **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 № 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



профессиональное  
сообщество



органы власти



**Росреестр**

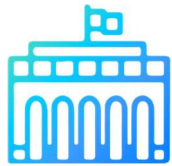
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# Правильная перепланировка помещений

Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. №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

- **Не определен момент**, с которого перевод жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое, а также перепланировка считаются завершенными.
- **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.
- **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 к изменению его основных характеристик).

## Стало

- **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.
- 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.
- **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.



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

# Особенности земельно-имущественных отношений

Федеральный закон от 25 декабря 2023 г. № 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. № 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



профессиональное 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. № 1627 «О внесении изменения в пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629»  
(вступило в силу 12.10.2023)

## Аудитория



- 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.**

## Было

- **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.

## Стало

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2023 г. № 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



профессиональное сообщество



органы власти



Приказ Росреестра от 29 сентября 2023 г. № 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



- **Результаты оценки добросовестности кадастрового инженера**, проводившего кадастровые работы, **не анализировались** в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).

- **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.
- В указанном случае в отношении правообладателя земельного участка должно быть проведено контрольное (надзорное) мероприятие в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора)..



физические лица



профессиональное  
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. № П/0412/23 «О внесении изменений в приложения № 1 и 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 12.10.2023)

## Аудитория



- В декларации об объекте недвижимости не указывались сведения о площади объекта недвижимости и о площади застройки сооружения.

## Было



- Форма декларации об объекте недвижимости **не предусматривает** внесение сведений, достаточных для применения норм Федеральных законов:
- от 01.05.2022 № 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 № 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 Градостроительного кодекса РФ.
- от 30.12.2021 № 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 № 137-ФЗ.

## Стало

- 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.

Форма декларации об объекте недвижимости **дополнена необходимыми для реализации норм федеральных законов полями:**

- от 01.05.2022 № 124-ФЗ;
- от 04.08.2023 № 430-ФЗ;
- от 30.12.2021 № 478-ФЗ.



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти

# Приобретение земельного участка без проведения торгов

Приказ Росреестра от 22 ноября 2023 г. № 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. № П/0321»  
(вступает в силу 01.03.2024)

## Аудитория



## Было

- **Основание предоставления земельного участка без проведения торгов:** подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

### Заявитель:

- 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.

- **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 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

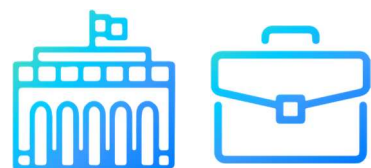
## Стало

- **Основание предоставления земельного участка без проведения торгов:** подпункты 9, 44 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

### Заявитель:

- 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. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» собственником Единой системы газоснабжения, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для пользования недрами

- 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 собственности, **без торгов**.



- **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.

- **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



профессиональное  
сообщество



органы власти





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



Читайте другие  
выпуски дайджеста