РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



III квартал 2021

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральный закон от 2 июля 2021 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступление в силу – 1 марта 2022 года)

Использование земельных участков

Физические лица | Профессиональное сообщество | Органы власти

Аудитория	Было	Стало
	Строительство жилого дома для крестьянского (фермерского) хозяйства законодательством Российской Федерации не предусмотрено	Предусмотрена возможность строительства, реконструкции и эксплуатации на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности **одного жилого дома с количеством этажей не более трех**, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка. При этом законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются указанные строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов.

Приказ Росреестра от 16 сентября 2021 г. № П/0414 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412» (вступление в силу – 8 октября 2022 года)

	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с **выращиванием винограда**, было возможно исключительно на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования «садоводство», что в свою очередь не позволяло обеспечить для земельных участков, необходимых для выращивания винограда, особый режим их использования	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков **дополнен видом разрешенного использования «виноградарство»,** что будет способствовать развитию отрасли виноградарства и виноделия, получения и систематизации информации о расположенных на территории Российской Федерации виноградных насаждениях, и дальнейшего полноценного функционирования системы учета виноградопригодных земель

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Приказ Росреестра от 30 июля 2021 г. № П/0326 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412»

Физические лица | Профессиональное сообщество | Органы власти

Аудитория	Было	Стало
	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков не предусматривал возможность размещения гаражей для собственных нужд	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен новым видом разрешенного использования **«Размещение гаражей для собственных нужд»** (код 2.7.2 Классификатора), предусматривающим размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации земельных участков. Кроме того, Классификатор дополнен указанием на возможность размещения таких объектов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (код.2.1 Классификатора), размещения домов блокированной жилой застройки (код 2.3 Классификатора), ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (код 2.2 Классификатора) и садоводства (код 13.2 Классификатора)
	Описание вида разрешенного использования с кодом 2.0 **«Жилая застройка»** Классификатора видов разрешенного использования земельных участков содержало запрет на использование земельных участков с таким видом разрешенного использования в целях предоставления жилых помещений по договорам найма, что противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 288, статьи 209, 290, 673), Жилищного кодекса Российской Федерации (статьи 16, части 2 статьи 30)	Внесены изменения в описание вида разрешенного использования с кодом 2.0 «Жилая застройка». Теперь граждане, проживающие в жилых домах, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «Жилая застройка», могут **сдавать жилые помещения для временного проживания**
	Описание вида разрешенного использования с кодом 4.7 **«Гостиничное обслуживание»** допускало размещение на земельных участках с таким видом разрешенного использования не только гостиниц, но и иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды от предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Уточнено описание вида разрешенного использования с кодом 4.7 («Гостиничное обслуживание») в части исключения ссылки на возможность размещения на земельных участках с указанным видом разрешенного использования иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Приказ Росреестра от 24 мая 2021 г. N П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (вступление в силу – с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861)

Порядок совершенствования учетно-регистрационных действий

Физические лица | Профессиональное сообщество | Органы власти

Аудитория	Было	Стало
	Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с **проблемой отсутствия документов, подтверждающими фактическое завершение сноса зданий, сооружений**, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса. Данные документы далеко не всегда могли быть представлены заявителями, в том числе в связи с тем, что объекты недвижимости могли прекратить существования задолго до подготовки акта обследования.	Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав **исключительно при их наличии** в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется **без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением**. В этом случае в акте обследования (в реквизите «Заключение кадастрового инженера») указывается причина неиспользования данных документов. Кроме того, установлена возможность включения в состав акта обследования не электронных образов документов, а «ссылок» на опубликованные и размещённые на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или органов судебной власти документов либо «ссылок» на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах.

Приказ Росреестра от 23 июля 2021 г. № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места» (вступление в силу – с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792, но не ранее 28 октября 2021 г.)

	Установлены: минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 х 2,5 м; максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 х 3,6 м.	**Исключены максимально допустимые размеры машино-места.** Предусмотренное регулирование **расширяет возможности правообладателей по оформлению прав на машино-места** с учетом многообразия транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.).