



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ленинградской области

Управление Росреестра по Ленинградской области

Ключевые изменения в регистрации недвижимости в 2025 году





Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ



С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором предусмотрены изменения порядка регистрации сделок с земельными участками, а также постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав зданий и сооружений, расположенных на них.





Новые правила регистрации права на земельные участки



С 1 марта 2025 года **нельзя** будет заключить любую сделку/соглашение в отношении земельного участка, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) **отсутствуют сведения о местоположении его границ**. Также нельзя будет поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.



Основные проблемы:

- Продавцы преувеличивают реальный размер участка;
- Отсутствие точных границ при отсутствии межевания;
- Частые споры между покупателями и продавцами;
- Сложности с определением фактической площади.



Законодательные изменения:

- Внесены поправки в 218-ФЗ;
- Запрет на регистрацию перехода прав на неразмежеванный участок;
- Усиление контроля за корректностью границ;
- Защита прав будущих собственников.



Новые правила регистрации права на земельные участки



Как проверить межевание:

В выписке из ЕГРН:

- Наличие отметки “Площадь уточненная”
- Приложен план с координатами точек

На карте сервиса НСПД:

- Границы имеют статус “уточненные”
- Возможность визуализации участка



Практические рекомендации:

Для покупателей:

1. Требовать межевание у продавца
2. Проверять документы заранее

Для продавцов:

1. Заранее провести межевание
2. Устранить возможные споры с соседями
3. Подготовить все необходимые документы



Сроки и процессы:

- Процедура межевания: до 2-х недель (бытовая недвижимость – до 3-х дней);
- Регистрация в Росреестре: до 7-ми рабочих дней



Наличие границ участка - обязательное условие безопасной сделки!



Новый принцип «построил-оформи»



С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ, который вводит принцип «построил – оформи».

Законом введена обязанность по окончании строительства представлять документы в орган регистрации прав.

Окончанием строительства или реконструкции здания, или сооружения будет считаться:

- 1) Получение разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких объектов требуется получение разрешения на строительство.

При этом, в случае, если для строительства или реконструкции объектов не требуются получение разрешения на строительство, то строительство или реконструкция таких объектов считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета.

- 2) Получение уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектах индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Важно отметить, что в силу норм действующего законодательства **получение таких уведомлений на объекты индивидуального жилищного строительства или садового дома является необязательным**, так как действует упрощенный порядок их оформления в рамках дачной амнистии. Вместе с тем, в таких случаях завершение строительства будет подтверждаться днем осуществления кадастрового учета.



Использование земельных участков и объектов



БЫЛО



Собственники зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) **не обязаны приобретать земельные участки**, на которых расположены такие здания, сооружения.



Здания, сооружения должны эксплуатироваться в **соответствии с их видом разрешенного использования** (назначением).



СТАЛО



Если у собственников зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) отсутствуют права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, они **обязаны приобрести** такие земельные участки **в собственность или в аренду** (за исключением случаев, если для возникновения прав предоставление земельных участков не требуется)



Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).
Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться **с соблюдением целевого назначения** и разрешенного использования **земельных участков**, на которых расположены такие здания, сооружения.



Новый принцип «построил-оформи». Хозпостройки



Законом № 487-ФЗ также определено, что при строительстве или реконструкции гаражей и хозпостроек на земельных участках, которые предназначены для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, **подготавливать проектную документацию не требуется.**

К хозяйственным (вспомогательным) постройкам относятся капитальные сараи, бани, теплицы, уличные туалеты и душевые, а также иные сооружения, располагающиеся на вашем участке, но не являющиеся жилыми. Другими словами, это строения, которые имеют связь с основным зданием и выполняют вспомогательную или обслуживающую функцию.



Права на какие постройки нужно регистрировать?

К основным признакам недвижимого имущества, права на которое подлежат регистрации, можно отнести:

- прочная связь объекта с землёй, когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению. Зачастую это выражается в наличии заглубленного фундамента, несущих и ограждающих конструкций;
- материал, из которого изготовлен объект (например, кирпич, блоки, отдельные технологии деревянного строительства).



Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие сооружения подобного назначения можно ставить на своём участке без постановки на кадастровый учёт и регистрации прав на них.

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё необходимо зарегистрировать. Объект, который под них не подпадает, не подлежит постановке на кадастровый учёт и права на него не регистрируются.



Ранее учтенные объекты недвижимости



БЫЛО

До 01 марта 2025 года внести сведения в ЕГРН о капитальных хозяйственных постройках и земельных участках как о ранее учтенных возможно было только по техническому паспорту, правоустанавливающему документу и учетно-технической документации (например, регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и т.д.).



СТАЛО

С 01 марта 2025 года вступили изменения в законодательство, согласно которым для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте необходимо представить не только правоустанавливающий документ, но **технический план и межевой план**, который подготавливает кадастровый инженер.

Постановка ранее учтенных объектов (капитальные строения и земельные участки) возможна только при наличии межевого и технического плана

Ранее учтенными земельными участками являются:

1. Земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (до 1 марта 2008 г.);
2. Земельные участки, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ (31.01.1998) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен.

Сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего право на соответствующий объект недвижимости, содержащего сведения, позволяющие считать такой земельный участок ранее учтенным, а также сведения о площади такого земельного участка, выданного уполномоченным органом (организацией) с представлением межевого плана.

Ранее учтенные объекты капитального строительства:

1. Документы, устанавливающие или подтверждающие право на них выданы до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998). То есть документы, представляемые для регистрации ранее возникшего права.
2. Технические паспорта выданы на них органами БТИ до 01.03.2013г.



Проблема заброшенных участков



С 1 марта 2025 года вступили в силу изменения в законодательстве, регулирующие использование земельных участков. Ранее Гражданский кодекс РФ предусматривал возможность изъятия участка за нецелевое использование или причинение вреда окружающей среде. Теперь же вводится более детальная регламентация этого процесса.



Основные изменения:

Сроки и порядок освоения:

- Предоставляется 3 года на освоение нового участка;
- Для участков, приобретенных после 1 марта 2025, срок начинается с момента регистрации;
- Для существующих участков отсчет идет с 1 марта 2025;
- В период освоения ответственность за неиспользование не применяется.

Контроль и ответственность:

- Росреестр и местные органы осуществляют мониторинг;
- При выявлении нарушений выдается предписание об устранении;
- Первое нарушение карается предупреждением;
- При не устранении нарушений возможен иск об изъятии.

Критерии неиспользования:

- Для участков ИЖС: отсутствие построенного и оформленного объекта более 5 лет после окончания срока освоения;
- Для огородных участков: заросли сорняков и захламливание более чем на 50% площади.

Права правообладателей:

- Возможность ходатайствовать о продлении срока устранения нарушений;
- Право передать участок в аренду или безвозмездное пользование;
- Возможность привлечения третьих лиц для обслуживания территории.



Проблема заброшенных участков



Важные особенности:

- Новые правила распространяются на участки в границах населенных пунктов, садовые и огородные участки;
- **Исключения:** земли промышленности, производственной деятельности, туристического и рекреационного назначения;
- При изъятии участок продается с публичных торгов;
- Решение об изъятии принимается судом.



В случае возникновения проблем с обслуживанием участка, собственник может:

- Нанять специалистов для уборки территории;
- Передать участок в аренду;
- Привлечь соседей к совместному решению проблем;
- Обратиться в органы местного самоуправления за консультациями.



Данная реформа направлена на решение проблемы **заброшенных участков**, которые создают неудобства для соседей и ухудшают облик населенных пунктов.

При этом **закон обеспечивает защиту прав собственников**, предоставляя **четкие критерии** нарушений и возможность их устранения.