

**Изменения в законодательстве о недвижимости: что важно знать** **рассказали специалисты Волгоградского Росреестра в радиопередаче «Время говорить»**

*(интервью заместителя руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области – Коломыцевой Натальи Сергеевны и исполняющего обязанности заместителя руководителя Управления Бабайцева Дмитрия Евгеньевича).*

Сегодня специалисты Управления Росреестра по Волгоградской области приняли участие в радиопередаче **«Время говорить»,** где обсудили ключевые изменения в законодательстве о недвижимости, вступившие в силу с 1 марта 2025 года.

***Вопрос: Дмитрий Евгеньевич, с 1 марта 2025 года вступили в силу важные изменения в законодательстве о земле и недвижимости. Какие ключевые нововведения следует отметить?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Одним из значимых изменений стало введение понятия «освоение земельного участка». Оно касается земель населенных пунктов, садовых и огородных участков и означает выполнение мероприятий, приводящих участок в состояние, пригодное для его использования. Владелец должен приступить к освоению земли не позднее трех лет с момента оформления права собственности.

Если участок требует рекультивации, то срок его освоения устанавливается проектом рекультивации. Кроме того, правительство теперь наделено полномочиями по установлению признаков неиспользования таких земельных участков.

***Вопрос: Почему так важны мероприятия по освоению земельных участков?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для развития населенных пунктов, для создания и сохранения их надлежащего архитектурного облика. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами посещения детей и молодежи.

Аналогичные факты также препятствуют деятельности садоводческих товариществ. Дачники не могут оперативно решить вопросы, связанные  
с деятельностью их объединений. Дополнительные проблемы возникают у председателя - это долги по взносам, которые неизбежно копятся у владельцев таких земель.

Немало случаев, когда правообладатели годами и десятилетиями не появляются на земельных участках. При этом особых мер воздействия на них законодательство не предусматривает. Вопрос об установлении ущерба собственникам других земельных участков и объектов недвижимости  
в большинстве случаев не решается.

***Вопрос: Будут ли изымать земельные участки, на которых выявлены признаки неиспользования?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Крайне важным является то, что в новом законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не предлагалось и не предлагается расширить основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.  
  
Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса РФ).

То есть если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение 3 лет, то по новому закону срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.

Также необходимо отметить, что даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, смогут устранить нарушения в установленном порядке.

***Вопрос: С какого момента будут исчисляться сроки освоения?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** По участкам, которые купят, подарят и т.д. после 1 марта 2025 года, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них (с момента регистрации). По тем участкам, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года.

Принятый закон обратной силы не предполагает, поскольку это было бы несправедливо по отношению к гражданам и бизнесу.

***Вопрос: Кто будет определять, осваивается участок или нет?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Законом предусмотрено установление перечня мероприятий по освоению земельных участков, а также признаков их неиспользования. Соответствующие нормативные акты утвердит Правительство РФ.

В частности, перечень мероприятий по освоению земельных участков включает такие действия, как, например, осушение, увлажнение, очистку участков от сорной растительности и отходов, уплотнение и укрепление грунта.

Признаки неиспользования содержат критерии, которые позволят оценить, осуществляется ли использование земельных участков в соответствии с законом. В частности, для земельных участков, предназначенных для строительства, такими признаками будет отсутствие на участке построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 и более лет. Этот срок будет исчисляться уже после истечения 3-летнего срока.

Огородные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями и захламленными более, чем на половину.

Таким образом, принятым законом создана дополнительная защита правообладателей земельных участков, которые не могут сразу после оформления прав на них по объективным причинам начать использование.

Во-первых, правообладатели будут знать, чего нельзя допускать на земельных участках, и смогут планировать и принимать меры для предотвращения ситуаций, при которых на их земельных участках могут быть выявлены нарушения.

Во-вторых, инспекторы органов контроля (надзора) должны будут непосредственно руководствоваться конкретными признаками неиспользования земельных участков. То есть они не смогут привлечь к ответственности правообладателей, если на их участках таких признаков не обнаружено. Это исключит риски применений оценочных суждений инспектора и коррупционных проявлений.

***Вопрос: Как будет выглядеть схема реализации закона?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земельных участков, осуществляется и планируется осуществлять Росреестром в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора), а также уполномоченными органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля. Эта деятельность будет осуществляться исходя из признаков неиспользования земельных участков, которые установлены Правительством РФ.

После выявления нарушения правообладателю земельного участка будет выдано предписание об устранении нарушения. В дальнейшем проводится проверка исполнения такого предписания.

Важно отметить, что при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие ответственность, и обстоятельства, отягчающие ответственность.

При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением.

Если же правообладатель не устраняет выявленное нарушение, то Росреестр в течение 30 дней с момента истечения срока устранения нарушения уведомляет о такой ситуации уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Далее они могут обратиться в суд с требованием об изъятии земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием и об их продаже с публичных торгов.

***Вопрос: Что делать собственникам, которые по объективным причинам не могут освоить земельный участок в срок?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Если на таких участках будут выявлены признаки неиспользования, то обстоятельства по ним будут оцениваться в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. При этом правообладатель земельного участка может предоставить материалы, подтверждающие обстоятельства, повлекшие невозможность исполнить ту или иную обязанность.

Кроме того, после получения предписания об устранении административного правонарушения правообладатель может направить в контрольный (надзорный) орган ходатайство о продлении срока устранения нарушения.

Более того, в случае длительного отсутствия собственника он может передать свой земельный участок в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам для поддержания его в надлежащем состоянии.

Также правообладатели земельных участков могут привлечь третьих лиц на условиях возмездного оказания услуг, например, по уборке территории.

***Вопрос: Как изменился порядок регистрации прав на построенные объекты недвижимости?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Введен принцип «построил – оформи». Собственники жилых домов теперь обязаны ставить их на государственный кадастровый учет и регистрировать право собственности сразу после завершения строительства.

Определен момент, с которого строительство считается завершенным. Это может быть:

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию (если оно необходимо);   
- получение уведомления о соответствии требованиям для индивидуального жилого или садового дома;

- осуществление кадастрового учета (если разрешение или уведомление не требуются).

***Вопрос: Какие новые обязанности возложены на застройщиков?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Застройщики теперь обязаны в течение 30 рабочих дней после передачи объекта дольщику направить документы в регистрирующий орган для оформления прав собственности. Это касается и случаев, когда передаточный акт подписан в одностороннем порядке.

Если речь идет о помещениях и машино-местах, построенных без привлечения средств дольщиков, застройщик должен зарегистрировать право собственности в течение шести месяцев после постановки дома на кадастровый учет.

***Вопрос: Вижу, что законодательство продолжает двигаться в сторону цифровизации. Какие изменения в этом направлении вступили в силу?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Одним из ключевых изменений стало обязательное представление заявлений и документов в электронной форме для юридических лиц. Исключение сделано только для случаев, когда в сделке участвует физическое лицо.

Кроме того, если юридическое лицо подает документы в бумажном виде, хотя обязано делать это в электронной форме, такие документы возвращаются без рассмотрения.

Также введена возможность подписания сделок с органами государственной власти и местного самоуправления с использованием усиленной неквалифицированной электронной подписи для физических и юридических лиц. Со стороны государственных органов по-прежнему требуется усиленная квалифицированная электронная подпись.

***Вопрос: Какие нововведения в сфере регистрации ранее учтенных объектов недвижимости.***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** С 1 марта 2025 года при внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости обязательно требуется предоставление межевого или технического плана. Без этих документов регистрация будет невозможна.   
Исключение сделано только для заявлений, поданных в рамках работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

***Вопрос: Какие изменения коснулись учета границ земельных участков?***

**Ответ Д.Е.** Бабайцев: Теперь отсутствие сведений о границах земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является основанием для приостановления кадастрового учета и регистрации прав.

***Вопрос: Как проверить, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть [публичную кадастровую карту](https://nspd.gov.ru/map) Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок.

Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

***Вопрос: Отсутствие точных сведений о границах земельных участков в ЕГРН может стать причиной приостановки кадастрового учета и регистрации прав. Как внести в ЕГРН границы земельного участка?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Первый способ внести в ЕГРН сведения о границах земельного участка на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учёта и межевого плана, которые правообладатель такого участка самостоятельно предоставляет в орган регистрации прав. После проведения межевания. занимаются кадастровые инженеры. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты.

Еще один из способов – проведение комплексных кадастровых работ (ККР). Это масштабный процесс, направленный на установление и уточнение границ земельных участков, а также исправление реестровых ошибок.

***Вопрос: Какие преимущества получают собственники недвижимости от участия в ККР?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Во-первых, снижаются финансовые затраты – работы выполняются сразу для большого числа объектов, что удешевляет процесс. Во-вторых, устраняются реестровые ошибки, что минимизирует риск судебных разбирательств. В-третьих, обеспечивается точность сведений о границах, что упрощает сделки с недвижимостью.

***Вопрос: Где можно узнать о проведении ККР?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Информация о кадастровых кварталах в границах которых выполнены или выполняются ККР размещена на официальном сайте Управления в разделе Открытая служба – Статистика и аналитика – Комплексные кадастровые работы – Извещения о начале проведения комплексных кадастровых работ, а так же сведения о ККР отображаются на Публичной кадастровой карте.

***Вопрос: Как финансируются эти работы?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** ККР выполняются за счет федерального, регионального и местного бюджетов. Также, в настоящее время законодательство позволяет проводить такие работы в границах садоводческих товариществ, гаражных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, расположенных на территории одного муниципального образования, за счет средств собственников объектов недвижимости, расположенных в их границах.

***Вопрос: Кто занимается проведением ККР?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Исполнителем комплексных кадастровых работ, проводимых за счет средств федерального бюджета, в 2025 году в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.10.2024 № 371-ФЗ является ППК «Роскадастр». Исполнителем комплексных кадастровых за счет регионального и местных бюджетов будет ППК «Роскадастр», а также организации и индивидуальные предприниматели, которые определяются по результатам проводимых органами местного самоуправления закупочных процедур.

***Вопрос: В каких районах Волгоградской области уже проведены такие работы?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** С 2020 года ККР проведены в 20 муниципальных образованиях, охватив 630 кадастровых кварталов и более 224 тысяч объектов недвижимости. В 2025 году работы продолжаются в 9 муниципалитетах, включая Волгоград, Михайловку, Жирновский, Новоаннинский, Октябрьский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Урюпинский и Фроловский районы.

***Вопрос: Каковы дальнейшие шаги в развитии сферы земли и недвижимости в регионе?***

**Ответ Д.Е. Бабайцев:** Следующий важный шаг – эффективное вовлечение земельных участков в оборот. В этом направлении особую роль играют проекты Росреестра «Земля для стройки» и «Земля для туризма».

***Вопрос: Расскажите, в чем суть проекта «Земля для стройки»?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** Этот проект направлен на выявление земельных участков, пригодных для жилищного строительства, и их вовлечение в оборот. Комплекс мероприятий по анализу эффективности использования земельных участков, проводимый совместно с представителями федеральных, региональных и местных органов власти, позволил выявить 1 290 земельных участков площадью 1 680 га, пригодных под жилищное строительство.

***Вопрос: Насколько этот сервис востребован?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** На сегодняшний день в электронном сервисе Росреестра «Земля для стройки» размещена информация о 762 земельных участках, что позволяет быстро и комфортного выбрать подходящий земельный участок под строительство жилья. Это актуально как для граждан при выборе земли для индивидуального жилищного строительства, так и для застройщиков многоквартирных домов.

За весь период реализации данного проекта (с 2020 года) на территории Волгоградской области представлено для индивидуального жилищного строительства 459 земельных участков площадью 70 га и 23 земельных участка площадью 202 га для строительства многоквартирных домов.

***Вопрос: Как работает проект «Земля для туризма»?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** С 2023 года Волгоградская область является пилотным регионом в реализации проекта «Земля для туризма», его цель вовлечение в оборот земельных участков для развития сферы туризма в регионе.

На текущий момент выбрано 13 объектов туристского интереса   
и к ним выявлено 23 земельных участка площадью более 156 га, пригодных для развития туристской инфраструктуры.

***Вопрос: Есть ли конкретные результаты по этому направлению?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** Да, в пользование для создания туристских объектов уже предоставлено 6 земельных участков площадью свыше 24 га. Все свободные земельные участки отражены в электронном сервисе Росреестра «Земля для туризма».

***Вопрос: Как эти проекты могут повлиять на экономику региона?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** Они привлекают инвесторов, способствуют развитию жилищного строительства и туристической инфраструктуры. Это, в свою очередь, увеличивает налоговые поступления, создает новые рабочие места и делает регион более привлекательным для жизни и бизнеса.

***Вопрос: Где можно ознакомиться с доступными земельными участками?***

**Ответ Н.С. Коломыцева:** В настоящее время данные сервисы доступны на портале пространственных данных НСПД для всех пользователей. Пользователи могут легко найти участки, подходящие под их нужды, и получить подробные сведения о них.

С уважением,

Заборовская Юлия Анатольевна,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: <zab.j@r34.rosreestr.ru>