

Дайджест недвижимости



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. с 1 марта 2025 г. начнут действовать новые правила освоения земельных участков
2. 1 марта 2025 г. вступит в силу ряд изменений в законодательство о комплексном регулировании территории (КРТ)
3. 1 марта 2025 г. вступят в силу отдельные изменения в правила регистрации прав на недвижимость
4. с 27 июня 2025 г. резиденты особой экономической зоны (ОЭЗ) смогут закладывать права аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

С 1 марта 2025 г. начнут действовать новые правила освоения земельных участков

Будет установлен срок (3 года), в течение которого правообладатели будут обязаны освоить (1) земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и (2) садовые земельные участки и огородные земельные участки независимо от их принадлежности к определенной категории земель. Под освоением земельного участка будет пониматься выполнение правообладателем земельного участка мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Согласно опубликованному проекту постановления Правительства РФ, к таким мероприятиям могут быть отнесены, например:

- освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности, сорных растений;
- освобождение земельного участка от твердых коммунальных отходов;
- осушение заболоченного земельного участка;
- увлажнение иссушенного земельного участка;
- производство земляных работ и т.д.

Будет установлен срок (3 года), в течение которого правообладатели будут обязаны освоить (1) земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и (2) садовые земельные участки и огородные земельные участки независимо от их принадлежности к определенной категории земель.

Под освоением земельного участка будет пониматься выполнение правообладателем земельного участка мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Росреестр также разработал проект постановления Правительства РФ об установлении признаков неиспользования земельных участков указанных категорий, к примеру, разрушение или повреждение конструктивных и иных элементов здания, строения, сооружения, расположенных на земельном участке, при условии невыполнения работ по устранению указанных обстоятельств в течение 5 и более лет.

Почему это важно?

Ч. 3 ст. 8.8 КоАП предусматривает административную ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства или огородничества (наказание – штраф в размере до 5% от кадастровой стоимости участка). При этом в ст. 284 ГК РФ и ст. 45 Земельного кодекса РФ установлен срок неиспользования (3 года), по истечении которого участок может быть изъят. В ряде случаев использованию участка должно предшествовать освоение, и согласно прямому указанию закона срок освоения участка не включается в срок использования.

В то же время конкретный срок освоения земельного участка на данный момент установлен только в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Новый закон устанавливает срок освоения и для других категорий земель.

Кроме того, в судах наблюдалась тенденция использования 3х-летнего срока, по истечении которого участок может быть изъят (ст. 284 ГК РФ) для целей применения штрафов по ст. 8.8 КоАП РФ (поскольку в самой ст. 8.8 КоАП РФ прямо не указано, после какого срока неиспользования участка может быть наложен штраф, только дана ссылка на любые федеральные законы, которые могут предусматривать соответствующий срок). Этот вопрос осенью 2024 г. рассматривал Конституционный Суд РФ, который постановил, что взыскание штрафа по ч. 3 ст. 8.8 КоАП со ссылкой на 3х-летний срок для изъятия участка (ст. 284 ГК РФ) не правомерно в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома, поскольку ст. 284 ГК РФ явно не устанавливает обязанность по использованию земельного участка (несмотря на установление срока неиспользования, по истечении которого возможно изъятие участка). Новый закон и связанные с ним постановления Правительства (если они будут приняты) позволят устранить данную неопределенность путем более явного установления обязанности по использованию участка, которая наступает либо (1) с момента приобретения прав на участок, либо (2) с момента истечения срока на освоение участка (если целевое использование без предварительного освоения невозможно). При этом штраф за неиспользование (по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ) будет применяться с учетом признаков неиспользования, которые будут утверждены Правительством РФ и согласно опубликованному проекту предусматривают также конкретную продолжительность несовершения определенных действий (до 5 лет).

1 марта 2025 г. вступит в силу ряд изменений в законодательство о комплексном регулировании территории (КРТ)

Основные новеллы, предусмотренные Федеральным законом от 26 декабря 2024 г. № 486-ФЗ, помимо прочего, включают следующее:

1. границы, в пределах которых осуществляется КРТ, могут не совпадать с границами территориальных зон;
2. разрешение на строительство в отношении объектов, находящихся на КРТ, не может выдаваться на срок, превышающий предусмотренный проектом планировки территории (ППТ) предельный срок строительства или реконструкции объектов капитального строительства;
3. очередность планируемого развития территории, предусмотренная документацией по планировке территории, должна включать обязанность лица, заключившего договор о КРТ, развивать объекты социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур;
4. КРТ жилой застройки может применяться к застроенным территориям, где находятся аварийные дома блокированной застройки или индивидуальные жилые объекты (например, дома с высоким уровнем износа, плохим техническим состоянием или без инженерных систем).

Почему это важно?

Изменения позволят значительно расширить сферу применения КРТ. При этом особое значение среди новелл уделено развитию жилой застройки и инфраструктуры. В частности, установление требования о развитии объектов социальной и иных видов инфраструктуры является очередным шагом для решения проблемы неодновременности ввода в эксплуатацию самого жилья и сопутствующей инфраструктуры.

1 марта 2025 г. вступят в силу отдельные изменения в правила регистрации прав на недвижимость

Среди прочего, в федеральном законе от 26 декабря 2024 г. № 487-ФЗ предусматривается:

1. для государственной регистрации перехода прав будет необходимо предварительно провести межевание земельного участка для внесения в ЕГРН сведений о его границах. В ином случае (если сведения о границах отсутствуют), регистрирующий орган будет приостанавливать государственную регистрацию прав.
2. для эксплуатации зданий и сооружений (в том числе ИЖС) потребуются предварительная регистрация прав на соответствующий объект.
3. регистрационный орган может отказать во внесении в ЕГРН информации о ранее учтенных объектах и выявленных правообладателях, если:
 - a. при подаче заявления о внесении сведений о земельном участке не представлен межевой план;
 - b. при подаче заявления о внесении сведений о здании, сооружении, незавершенном строительстве, помещении или машино-месте, не представлен технический план.

Данные требования не применяются, если заявление с необходимыми документами подано заинтересованным лицом (правообладателем, кадастровым инженером или уполномоченным органом власти) по месту нахождения объекта в рамках комплексных кадастровых работ, требующих последующего выполнения этих работ.

Почему это важно?

Граница участка является одной из ключевой характеристик земельного участка как объекта недвижимости. В то же время ситуация, при которой в ЕГРН не установлены точные координаты участка, является довольно распространенной. Новые правила возлагают дополнительные расходы правообладателей земельных участков, связанные с предупреждением возможных разночтений о достаточной определенности границ путем межевания. Важно, что новеллы затронут только новые сделки, заключенные с 1 марта 2025 г.

Кроме того, не совсем понятно, каким образом будет проводиться мониторинг соблюдения требования об эксплуатации зданий и сооружений только после регистрации прав на них. В законе не содержится прямое указание на какую-либо ответственность за нарушение указанных положений, однако можно предположить, что такие действия (бездействие) будут подпадать под гипотезу ст. 19.21 КоАП РФ (несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним).

С 27 июня 2025 г. резиденты особой экономической зоны (ОЭЗ) смогут закладывать права аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Новая редакция Закона «Об особых экономических зонах» также предусматривает, что в случае обращения взыскания на переданное в залог право аренды указанное право могут приобрести только резиденты ОЭЗ или управляющая компания ОЭЗ, в границах которой находится такой земельный участок.

Почему это важно?

Согласно актуальному законодательству резидент ОЭЗ может передать в залог только участок, принадлежащий ему на праве собственности. При этом выкуп резидентом ОЭЗ земельного участка возможен только после выполнения условий соглашения об осуществлении деятельности в ОЭЗ, когда финансирование инвестиционного проекта уже осуществлено.

При таких обстоятельствах получается, что земельный участок на территории ОЭЗ выпадает из числа возможных активов, которые могли бы выступать обеспечением по заемным обязательствам резидента ОЭЗ в целях улучшения условий финансирования.