

ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

В последнее время было не так много поводов встретиться с вами на страницах дайджеста по законодательству. Но в конце июля подписаны новые законы, некоторые из них меняют регулирование в области земли, недвижимости и строительства. Правда, не все из них вступят в силу в ближайшее время.

Мы подготовили небольшой обзор, чтобы вы были в курсе последних изменений. Заодно расскажем об интересных законопроектах, которые появились за прошедший месяц и наверняка будут приняты.

ЗАКОНЫ

- Досудебный порядок обжалования решений Росреестра 2
- Повышение налогов и госпошлин за регистрацию права собственности 2
- Эскроу приходит в индивидуальное жилищное строительство 3
- Срок минимального владения участком будут считать по-новому 3
- Оптимизированы условия капитального строительства на ТОН 4
- Предоставление земли под КРТ и правила для сервитутов 4

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

- Упрощение КРТ по инициативе правообладателей 5
- Сокращение сроков предоставления земельных участков 6

ДОСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОБЖАЛОВАНИЯ РЕШЕНИЙ РОСРЕЕСТРА



Вступит в силу с 1 января 2026 года

Новый закон вводит возможность досудебного обжалования решений Росреестра о приостановке госрегистрации прав на недвижимость в специальных апелляционных комиссиях (региональных, межрегиональных или центральной).

Срок подачи заявления — 15 рабочих дней с момента принятия решения о приостановке. Решение по апелляции будет приниматься за 15 рабочих дней. Апелляционные комиссии смогут запрашивать дополнительную информацию у государственных и муниципальных органов. Заседания могут проводиться в формате видеоконференции.

Досудебный порядок не будет обязательным — заявитель сможет пропустить его и сразу обратиться в суд.

[Федеральный закон от 22.07.2024 № 207-ФЗ](#)

ПОВЫШЕНИЕ НАЛОГОВ И ГОСПОШЛИН ЗА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ



Вступит в силу с 1 января 2025 года

Фронтальное повышение налогов, о котором вы уже много раз слышали, затронет и сферу недвижимости. Вот лишь некоторые изменения, предусмотренные поправками к Налоговому кодексу:

- Повышен НДФЛ при продаже недвижимости стоимостью более 2,4 млн руб. с 13% до 15%. Налог взимается с разницы между ценой покупки и продажи.
- Регионам предоставлено право увеличивать до 1 понижающий коэффициент 0,7 при определении налогооблагаемых доходов от продажи недвижимости.

Фактически налоговая база будет равняться кадастровой стоимости независимо от цены сделки.

- Существенно повышены размеры госпошлины за регистрацию права собственности на объекты стоимостью более 20 млн руб.

Для физлиц ее размер составит 0,1% от суммы сделки, но не менее 0,1% от кадастровой стоимости и не более 500 000 руб. Организации заплатят 0,3% от суммы сделки, но не менее 0,3% от кадастровой стоимости и не более 1 млн руб.

[Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ](#)

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вступит в силу с 1 марта 2025 года



Новый закон распространяет механизм эскроу-счетов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

При многоквартирном строительстве он используется уже пять лет, и это обязательно. Использование эскроу при ИЖС носит добровольный характер.

Проектное финансирование будет доступно не всем, кто строит частные дома, а только компаниям и индивидуальным предпринимателям, которые зарегистрировались в Единой информационной системе жилищного строительства и разместили там информацию о себе и своих проектах.

Средства на эскроу-счетах будут страховаться на сумму до 10 млн руб.

[Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ](#)

МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ВЛАДЕНИЯ УЧАСТКОМ ПРИ ЕГО РАЗДЕЛЕ

Вступил в силу с 22 июля 2024 года



Законодатель уточнил порядок расчета минимального срока владения земельным участком, образованным в результате раздела исходного участка в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд.

В минимальный предельный срок владения новым участком будет включаться срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного участка, из которого был образован новый.

По задумке, это позволит избежать необходимости заново отсчитывать минимальный срок владения при вынужденном разделе участка из-за его частичного изъятия для госнужд.

[Федеральный закон от 22.07.2024 № 193-ФЗ](#)

СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ



Вступит в силу с 21 августа 2024 года

Оптимизированы условия капитального строительства на территориях опережающего развития (ТОР). Вот что изменится:

- Срок выдачи градостроительного плана земельного участка сократится с 14 до 10 рабочих дней;
- Срок действия выдаваемых управляющим компаниям и резидентам ТОР технических условий подключения объектов к инженерным сетям будет составлять не менее пяти лет.

[Федеральный закон от 22.07.2024 № 197-ФЗ](#)

ЗЕМЛЯ ПОД КРТ И ОБНОВЛЕННЫЕ ПРАВИЛА ОБОСНОВАНИЯ СЕРВИТУТОВ



Вступит в силу со 2 августа 2024 года

Новые поправки к Земельному кодексу меняют правила образования и раздела земельных участков для КРТ.

По новым правилам, образование и раздел земельных участков для КРТ больше не требует утвержденного проекта межевания.

Поправки также уточняют основания для отказа в предоставлении государственных и муниципальных земель без торгов. Теперь причиной отказа может стать расположение участка в границах территории, по которой уже заключили договор о комплексном развитии с другим лицом.

Еще один блок изменений касается установления публичных сервитутов. Для обоснования сервитута, связанного с размещением инженерных сооружений связи, теперь необходимо указывать сведения о договоре технологического присоединения.

Федеральный закон от 22.07.2024 № 194-ФЗ

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

КРТ УПРОСТЯТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

Новый депутатский законопроект предусматривает упрощенный порядок внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки для случаев комплексного развития территории (КРТ) по инициативе правообладателей.

Так, договор о КРТ станет основанием для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Изменения будут вноситься в течение 90 дней со дня заключения такого договора.

А еще лица, которые реализуют проект КРТ, должны будут построить «объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, объектов, предназначенных для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности на такой территории».

Источник финансирования такого строительства будет определяться при принятии решения о комплексном развитии территории.

На момент публикации дайджеста поправки приняты в первом чтении.

Законопроект № 664897-8

СОКРАТЯТСЯ СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Правительство предложило внести изменения в Земельный кодекс. Они призваны сократить срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с двух лет до одного года.

Исключение составят случаи, когда требуется изменение вида разрешенного использования участка и его перевод из одной категории в другую — для них срок остается прежним.

[Законопроект № 677502-8](#)

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:
[Telegram-канал](#)
[Подписка на рассылку](#)

