|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**  **НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**  **АППАРАТ**  ул. Кирова, д. 3,  г. Новосибирск, 630007,  тел: 8 (383) 223-08-27, факс: 8 (383) 223-79-05  E-mail: [info@zsnso.ru](mailto:info@zsnso.ru), http://www.zsnso.ru | | | |  | Председателю Законодательного Собрания Новосибирской области  Шимкиву А.И. |
|  |
| 05.03.2025 | | № | 07-П/127-2025 |
|  | | | |
| На № |  | от |  |
| Об отдельных вопросах в сфере земельного законодательства | | | |  | |

Уважаемый Андрей Иванович!

1 марта 2025 года вступил в силу[[1]](#footnote-1) Федеральный закон от 26 декабря 2024 года   
№ 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 487-ФЗ).

Федеральным законом № 487-ФЗ в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК) устанавливается, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их разрешенным использованием[[2]](#footnote-2). Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается принудительно в случае использования земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием, или же в случае невыполнения обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с их разрешенным использованием[[3]](#footnote-3).

Федеральным законом № 487-ФЗ уточняется предмет и порядок осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора)[[4]](#footnote-4) и муниципального земельного контроля[[5]](#footnote-5). В частности, должностные лица органов федерального государственного земельного контроля (надзора), органы муниципального земельного контроля наделяются правом выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований в случае выявления нарушений названных требований в ходе наблюдения за их соблюдением. Предметом муниципального земельного контроля будет соблюдение обязательных требований к использованию и охране земель[[6]](#footnote-6). Определяется, что в случае осуществления муниципального земельного контроля органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке перераспределения полномочий названный указанный контроль осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации[[7]](#footnote-7).

Федеральным законом № 478-ФЗ статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнена пунктом 7.1, согласно которому в случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные ЗК права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с ЗК, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации Федеральным законом   
№ 487-ФЗ, в частности, уточняется, что при строительстве или реконструкции гаража и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также строительства или реконструкции гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд, не требуется осуществление подготовки проектной документации[[8]](#footnote-8). Кроме того, закрепляется порядок определения дня, с которого строительство или реконструкция здания, сооружения считаются завершенными[[9]](#footnote-9).

Изменениями, внесенными в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года   
№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на застройщика или унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда, созданную субъектом Российской Федерации (Фонд субъекта Российской Федерации) возлагаются обязанности по государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства в электронной форме и определяется порядок осуществления названной государственной регистрации, а также устанавливается порядок регистрации права собственности застройщика на помещения и машино-места в многоквартирном доме, созданные без привлечения средств участников долевого строительства[[10]](#footnote-10).

В Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополняются основания для возврата без рассмотрения заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Предусматриваются новые основания для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в частности в связи с отсутствием сведений о месторасположении границ земельного участка[[11]](#footnote-11). Расширяются основания для отказа во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости.

Законом Новосибирской области от 18 декабря 2015 года № 27-ОЗ   
«О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области» перераспределены полномочия по распоряжению земельными участками, которые расположены в границах ряда муниципальных образований Новосибирской области. В случае принятия решения о необходимости перераспределения полномочий по осуществлению муниципального земельного контроля, потребуется закрепление полномочия по утверждению положения об осуществлении муниципального земельного контроля за соответствующим исполнительным органом Новосибирской области.

\*\*\*\*

Анализ Закона Новосибирской области от 30 декабря 2003 года № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» и Закона Новосибирской области от 2 ноября 2022 года № 255-ОЗ   
«О составе мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах муниципальных образований Новосибирской области гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, и порядке их осуществления», проведенный в связи с принятием Федерального закона № 478-ФЗ, выявил основания для внесения редакционных изменений в их отдельные положения:

1) в части 4 статьи 11 Закона Новосибирской области от 30 декабря 2003 года   
№ 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» предлагаю слова «государственного земельного надзора» заменить словами «федерального государственного земельного контроля (надзора)», учитывая, что в абзац первый пункта 4 статьи 10 Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» изменения не вносились (указанные положения Закона Новосибирской области полностью дублируют положения Федерального закона)[[12]](#footnote-12);

2) в Законе Новосибирской области от 2 ноября 2022 года № 255-ОЗ «О составе мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах муниципальных образований Новосибирской области гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, и порядке их осуществления» предлагаю:

а) в статье 1 слова «мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих» исключить;

б) в статье 2:

в абзаце первом слова «, расположенные в границах соответствующих муниципальных образований Новосибирской области (далее - гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости)» исключить;

в пункте 2 после слов «Едином государственном реестре недвижимости» дополнить словами «(далее – перечень гаражей)»;

в) в статье 3:

в пункте 3 части 2 слова «государственного земельного надзора» заменить словами «федерального государственного земельного контроля (надзора)»;

в части 3 в абзаце первом слова «, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее - перечень гаражей),» исключить, в абзаце втором после слов «местонахождении гаража» дополнить словами «, право на который не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости», слова «адрес гаража или при его отсутствии описание местоположения гаража» заменить словами «адрес или при отсутствии адреса - описание местоположения»;

в пункте 1 части 5 слова «государственного земельного надзора» заменить словами «федерального государственного земельного контроля (надзора)».

Считаю необходимым направить настоящие предложения[[13]](#footnote-13) в комитет Законодательного Собрания Новосибирской области ***по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам*** для сведения, в комитет Законодательного Собрания Новосибирской области ***по аграрной политике, природным ресурсам и земельным отношениям***, в комитет Законодательного Собрания Новосибирской области ***по бюджетной, финансово-экономической политике и собственности***для использования в работе.

Начальник департамента

по правовым вопросам Т.А. Варда

Волченко Елена Сергеевна

8 (383) 296 54 53

1. За исключением отдельного положения, для которого частью 2 статьи 7 Федерального закона № 487-ФЗ установлен иной срок вступления в силу. [↑](#footnote-ref-1)
2. Абзац второй статьи 42 ЗК. [↑](#footnote-ref-2)
3. Подпункт 1 пункта 2 статьи 45 ЗК. [↑](#footnote-ref-3)
4. Статья 71 ЗК. [↑](#footnote-ref-4)
5. Статья 72 ЗК. [↑](#footnote-ref-5)
6. Пункт 5 статьи 71, пункт 4 статьи 72 ЗК [↑](#footnote-ref-6)
7. Пункт 1 статьи 72 ЗК. [↑](#footnote-ref-7)
8. Часть 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-8)
9. Части 12-15 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-9)
10. Статья 16, часть 2 статьи 21.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-10)
11. Пункты 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-11)
12. Обращаю внимание, что термин «государственный земельный надзор» является сокращением термина «федеральный государственный земельный контроль (надзор)» в целях ЗК (подпункт 3 пункта 1 статьи 9 ЗК), при этом в Федеральном законе от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» аналогичное сокращение не вводилось. [↑](#footnote-ref-12)
13. Предложения размещены на внутреннем информационном корпоративном сайте http://iks.sovet-nso.ru/«Аналитическая информация»/Предложения по приведению областного законодательства в соответствие  
    с федеральным законодательством, его систематизации, совершенствованию. [↑](#footnote-ref-13)