**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

**а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,**

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в сентябре 2022 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Государственная дума  01.09.2022 | Федеральный закон  от 21.12.2021 № 430-ФЗ  «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» | В часть первую Гражданского кодекса включили гл. 6.1 «Недвижимые вещи» и гл. 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места»:   * вводятся официальные определения понятиям «земельный участок», «здание», «сооружение», «помещение»; * закреплено право на долю в общем имуществе МКД за собственниками всех помещений (т. е. как жилых,  так и нежилых) и машино-мест, расположенных в нем; * собственник здания или сооружения, расположенного  на чужом земельном участке, имеет право пользоваться данной территорией в том объеме, который необходим ему для доступа к своей недвижимости. Установлено, что после случайной гибели такого здания или сооружения за таким собственником сохраняется указанное право пользования участком в течение  5 лет если за это время он не приступит к восстановлению недвижимости, право на участок прекращается; * как жилое, так и нежилое помещение в МКД могут изъять у его собственника по решению суда, если будет установлено, что он содержит свою недвижимость бесхозяйственно, нарушает права соседей, использует свое помещение  не по назначению (раньше это касалось только правообладателей квартир). |
| 2. | Государственная дума  01.09.2022 | Федеральный закон  от 14.07.2022 № 310-ФЗ  «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Предусмотрено, что размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из сособственников  и определяемой пропорционально размеру доли каждого  из сособственников, не может быть менее шести квадратных метров. Сделки, совершенные в нарушение указанных правил, являются ничтожными.  Указанные положения не распространяются на случаи возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования, а также на случаи приватизации жилых помещений.  Кроме этого, документом внесены изменения в СК РФ, согласно которым суд вправе изменить соотношение долей в общем имуществе супругов также в случае, если один из них совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов, в том числе совершал без согласия другого супруга сделки по отчуждению общего имущества,  к которым судом не были применены последствия  их недействительности по требованию другого супруга.  Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года. Внесенные в СК РФ и ЖК РФ поправки применяются  к отношениям, возникшим после дня вступления в силу настоящего закона. |
| 3. | Росреестр  08.10.2022 | Приказ Росреестра  от 27.07.2022 № П/0295  «О внесении изменений в некоторые приказы Росреестра по вопросу направления уведомлений, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ  «О государственной регистрации недвижимости»  (Зарегистрирован в Минюсте России 26.09.2022 № 70232) | Изменения направлены на приведение положений приказов Росреестра от 26.11.2021 № П/0546, № П/0547, № П/0548,  № П/0549, № П/0550 в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ в части исключения полномочий органа регистрации прав  по направлению уведомлений в форме документов на бумажном носителе почтовым отправлением по адресу, указанному  в заявлении, если заявление и прилагаемые к нему документы были представлены в форме бумажных документов посредством почтового отправления. |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 02.09.2022 № 14-7576-ТГ/22  «Об осуществлении регистрационных действий на основании заявлений, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью» | Наличие в ЕГРН внесенных в соответствии с частью 1 статьи 36 Закона № 218-ФЗ записей о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) согласно положениям статьи 25 Закона № 218-ФЗ является основанием для возврата поданных на государственную регистрацию прав заявлений и документов в случае, если такие заявления  и документы были поданы не собственником (его законным представителем) (за исключением установленных законом случаев).  Заявление, поданное на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости и подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) собственника объекта недвижимости, чье право прекращается, ограничивается, обременяется (УКЭП его законного представителя), тождественно заявлению, поданному в форме бумажного документа и подписанному собственноручно таким собственником (его законным представителем), и не может квалифицироваться как поданное иным лицом (не собственником, его законным представителем).  Таким образом, в указанном случае отсутствуют основания для возврата представленных на государственную регистрацию прав заявлений и документов без рассмотрения. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 02.09.2022 № 06-01148/22@  «О порядке выдачи электронной закладной взамен документарной» | Форма заявления об аннулировании документарной закладной в связи с выдачей взамен ее электронной закладной в настоящий момент не утверждена. В этой связи документарная закладная представляется в орган регистрации прав с заявлением  о внесении изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН с указанием причин аннулирования, а именно, в связи с выдачей взамен  ее электронной закладной.  Заявление об аннулировании документарной закладной надлежит принимать прежде заявления о выдаче электронной закладной. В случае, если документарная закладная ранее  не была получена залогодержателем и с момента государственной регистрации ипотеки хранится в архиве органа регистрации прав, возможно представление заявления  о внесении изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН без приложения документарной закладной, но с указанием в заявлении на то,  что документарная закладная хранится в органе регистрации прав.  Государственная пошлина за внесение изменений в запись  об ограничении прав в связи с аннулированием документарной закладной и выдачей взамен ее электронной закладной  не уплачивается. |