**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июле 2021 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Росреестр  26.07.2021 | Приказ Росреестра  от 08.04.2021 № П/0149  «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | Актуализированы порядки [предоставления](consultantplus://offline/ref=CB04D90A7C7E7C8FF4DF0AAE9DBC0FC2CD7EA6754B81ACA291FDFFEB13842CE4E85324346B277305970F74CEB8D5C261313103FE55AF1D5F1835J) сведений, содержащихся в ЕГРН, и [уведомления](consultantplus://offline/ref=CB04D90A7C7E7C8FF4DF0AAE9DBC0FC2CD7EA6754B81ACA291FDFFEB13842CE4E85324346B277A06940F74CEB8D5C261313103FE55AF1D5F1835J) заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению таких сведений,  в частности предусматривается:  - запрос физического лица о предоставлении сведений ограниченного доступа, сформированный в форме электронного документа с использованием личного кабинета физического лица на сайте органа регистрации прав или на портале госуслуг, заверяется простой электронной подписью при условии осуществления проверки полномочий заявителя  с использованием ЕСИА. Ссылка на электронный документ, заверенный электронной подписью, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН, в том числе на уведомление об изменении сведений, содержащихся в ЕГРН,  при предоставлении сведений посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН должна быть доступна для первого перехода  с целью просмотра и загрузки в течение одного месяца  с момента отправки заявителю ссылки на электронный документ или размещения уведомления об изменении сведений, содержащихся в ЕГРН. Электронный документ должен быть доступен для просмотра и загрузки в течение 24 часов с момента первого перехода по ссылке;  - информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который зарегистрированы  у правообладателя, может быть предоставлена в течение 3 лет  с момента поступления запроса от таких лиц (ранее за весь период);  - копия документа, на основании которого сведения о зоне, публичном сервитуте, территории или границах внесены  в ЕГРН, предоставляется только в виде электронного документа;  - внесены уточнения по предоставлению сведений  о депозитарии в выписках ЕГРН: если запрос о предоставлении сведений о депозитарии запрашивается лицом, не являющимся залогодателем (или должником по обеспеченному ипотекой обязательству, если залогодатель является третьим лицом), выдается выписка из ЕГРН без указания сведений  о депозитарии, осуществляющем хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной;  - запрос, представляемый на бумажном носителе, в том числе посредством почтового отправления, о предоставлении сведений, в отношении которых заявитель в соответствии [частью 1 статьи 63](consultantplus://offline/ref=0A93EBE548BA572A9DC23C96B9DE6C1F7D2FD8457B896D3D1946701FB69B55B9C12D9F8470B3090A7AE50D13D279F5D1AC22325A8D9BDFA0z6J4N) Закона №218-ФЗ обладает правом  на их безвозмездное предоставление, за исключением запроса, указанного в [пункте 47](consultantplus://offline/ref=0A93EBE548BA572A9DC23C96B9DE6C1F7D2FD24877876D3D1946701FB69B55B9C12D9F8470B303097FE50D13D279F5D1AC22325A8D9BDFA0z6J4N) настоящего Порядка, заверяется: подписью руководителя (генерального директора) или его заместителя - для иных лиц, указанных в [ч.1 ст. 63](consultantplus://offline/ref=0A93EBE548BA572A9DC23C96B9DE6C1F7D2FD8457B896D3D1946701FB69B55B9C12D9F8470B3090A7AE50D13D279F5D1AC22325A8D9BDFA0z6J4N)  Закона №218-ФЗ, ранее круг лиц был перечислен (Институт, Корпорация, Агентство);  - к запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа прикладывается копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего, ранее Порядок требовалась надлежащим образом заверенная копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда  Аналогичный приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 утратил силу. |
| 2. | Государственная дума  13.07.2021 | Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7FA8F2A0BA3CA53580E0286785DF921DB014C65870729FD5E84B7543BFDF38D20FC9705A6C929257D0430BC0CDY3XFK)  от 01.07.2021 № 275-ФЗ  «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Данным законом в том числе внесены изменения в Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A1306AE69E01C07FF103223843CC5000CB364F436182E356FD3D33CCB2F5A092A0841FA6CA617D4CF36A4262F4q4a7K) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в части уточнений требований  к техническому плану. Согласно изменениям:  - представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения, объекта незавершенного строительства помещения, машино-места проектной документации и (или) иной указанной в [части 8 статьи 24](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F77CDE815D950CB39193030B015D1E3E9A62m9jAK) Закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) или проекта перепланировки помещений в многоквартирном доме (копии такого проекта) не осуществляется;  - сведения из такой документации включаются в текстовую  и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями  к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений;  - в техническом плане указываются сведения о такой документации;  - государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства или помещения приостанавливаются в случае, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство, или в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении  на ввод в эксплуатацию, техническом плане, отличается  от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной  в разрешении на строительство;  - в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных [пунктом 7 части 1 статьи 26](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F179DD8901C343B2CDD7531801501E3C927E999B68mDjDK) Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно  на соответствие сведений, указанных в техническом плане:  1) разрешению на ввод объекта капитального строительства  в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);  2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет  и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки);  - сведения, указанные в техническом плане, проверяются  на соответствие документам, предусмотренным [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F77CD4815D950CB39193030B015D1E3E9A62m9jAK) и [2 части 13 статьи 40](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F378DF815D950CB39193030B015D1E3E9A62m9jAK) Закона № 218-ФЗ, исключительно  в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений [п. 61 ч. 1 ст. 26](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F77CDB815D950CB39193030B015D1E3E9A62m9jAK) закона №218-ФЗ), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).  Согласно [части 6 статьи 71](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F77FDC815D950CB39193030B015D1E3E9A62m9jAK) Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C277B7FC3E7E91D724DFD31486CF846F3D46BBFD79D89409CC56E49C91m0j7K) от 13.07.2015 № 252-ФЗ сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено [частью 6 статьи 52](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFF83C7091D724DFD31486CF846F2F46E3F379DA89029019A2C99E06101F550822986099m9jAK) Градостроительного кодекса Российской Федерации.  Указанные положения [статьи 71](consultantplus://offline/ref=D11B79A4AFFE402C7D074710503B6940C37FBFFE3A7E91D724DFD31486CF846F2F46E3F179DC8B08C143B2CDD7531801501E3C927E999B68mDjDK) Закона N 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию  до 13.07.2015. |
| 3. | Государственная дума  13.07.2021 | Федеральный закон  от 02.07.2021 № 298-ФЗ  «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» | Законом расширен перечень объектов, для строительства  или реконструкции которых не требуется разрешение  на строительство.  Выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно.Ранее уровень давления составлял до 0,6 мегапаскаля включительно. |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 26.07.2021 № 13/1-5668-АБ/21  «О полномочиях кадастрового инженера, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Федерального закона «О кадастровой деятельности» | Росреестром рассмотрен вопрос относительно полномочий кадастрового инженера по представлению без доверенности  в орган регистрации прав документов, подготовленных  в результате выполнения кадастровых работ.  В частности, сообщается, что кадастровый инженер вправе представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в том числе если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета  и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии  с законодательством о градостроительной деятельности  не предусматривается выдача разрешения на строительство и/или разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен  для строительства на ином праве, или лицо, которому  в соответствии с Земельным кодексом РФ предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,  без предоставления или установления сервитута. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 20.07.2021 N 14-10575/21@  «О проведении собрания о согласовании о местоположении границ земельного участка» | Росреестром рассмотрен вопрос о возможности опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка.  Так в случае, если по запросу кадастрового инженера им была получена выписка из ЕГРН, не содержащая сведения об адресе правообладателя земельного участка (в том числе об адресе электронной почты, почтовом адресе, указанном в заявлении  о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав), извещение о проведении собрания  о согласовании местоположения границ может быть им опубликовано по правилам части 8 статьи 39 Федерального закона «О кадастровой деятельности». |
| 6. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 28.07.2021 № 13/1-5758-АБ/21  «О применении законодательства в связи с вступлением в силу отдельных положений Федерального закона  от 01.07.2021 № 275-ФЗ» | В письме разъяснены особенности государственной регистрации прав в связи с принятием закона о типовом проектировании, возникающие при применении положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ  «О государственной регистрации недвижимости», в редакции отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021  № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».  В частности, сделан вывод о том, что несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства  в эксплуатацию, не является препятствием для подготовки технического плана, а также причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости.  В рассматриваемом случае в ЕГРН вносятся сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в техническом плане. |
| 7. | Конституционный  Суда РФ | [Постановление](consultantplus://offline/ref=86CB2EFD412A6CFF4724D4C04BE85C898E813C3F56D0A33613717F00F31F5AEC12DEAE71F0772508C0A3EA6D06gBY4J) Конституционного  Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П  «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева | Конституционный суд РФ указал на необходимость внести  в действующее законодательство изменения в целях совершенствования правового регулирования отношений, связанных с государственной регистрацией прав на имущество, находящееся в совместной собственности бывших супругов.  Одновременно Суд признал пункт 1 статьи 302 ГК РФ  не противоречащим Конституции РФ в той мере, в какой содержащиеся в нем положения - по их конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - предполагают, что от добросовестного участника гражданского оборота, который возмездно приобрел жилое помещение у третьего лица, полагаясь на данные ЕГРН, и в установленном законом порядке зарегистрировал возникшее у него право собственности, это жилое помещение не может быть истребовано по иску бывшего супруга - участника общей совместной собственности, который не предпринял  в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности своевременных мер по контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество и по требованию которого ранее сделка по распоряжению жилым помещением признана недействительной как совершенная другим бывшим супругом без его согласия. |