**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июне 2020 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство РФ  09.06.2020 | Проект Федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» | Предложенные в законопроекте меры направлены  на формирование действенных механизмов исправления накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах кадастровой оценки, доступных для широкого круга правообладателей, а также на совершенствование отдельных положений Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-Ф3 «О государственной кадастровой оценке» (далее - закон об оценке), направленное на недопущение определения необоснованной кадастровой стоимости в будущих государственных кадастровых оценках. В отношении исправления накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах кадастровой оценки законопроектом предусматривается распространение норм массового исправления ошибок, предусмотренных законом о оценке  и предполагающих рассмотрение уполномоченными органами власти субъектов РФ обращений правообладателей  об исправлении таких ошибок, в том числе через существующую сеть МФЦ, и их исправление без необходимости оспаривания результатов оценки в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Одновременно законопроектом уточняются основания для исправления ошибок, сокращаются сроки исправления ошибок. В отношении недопущения определения необоснованной кадастровой стоимости  в будущих государственных кадастровых оценках законопроектом предлагается ряд мер:   * устанавливается режим непрерывного надзора  за проведением государственной кадастровой оценки Росреестром, направленного в том числе на снижение негативного эффекта от нарушений и ошибок, допускаемых при проведении государственной кадастровой оценки; * уточняется формат предварительного публичного рассмотрения результатов оценки, направленный на снижение степени влияния региональных властей на государственные бюджетные учреждения субъектов РФ, осуществляющие определение кадастровой стоимости, в части непубличной корректировки результатов оценки до их оформления  в итоговом отчете об определении кадастровой стоимости.  В частности, предполагается исключение возможности внесения изменений в результаты оценки без публичного рассмотрения таких изменений; * устанавливается правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости, которая была установлена на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости,  на весь период со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости в случае ее уменьшения; * изменение механизма внесудебного установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости - переход от формального рассмотрения соответствующих заявлений в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости к их содержательному рассмотрению в государственных бюджетных учреждениях субъектов РФ, осуществляющих определение кадастровой стоимости. Данное предложение направлено на повышение прозрачности и прогнозируемости рассмотрения такой категории дел, на снижение субъективизма при принятии решений; * устанавливается, что методологическая ошибка  в определении кадастровой стоимости рассматривается  в пользу правообладателя объекта недвижимости. |
| 2. | Минэкономразвития РФ  05.05.2020 | Проект Федерального закона  № 933979-7 «О внесении изменений  в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» | [Законопроектом](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02E6BADAD5CED411EC03229352F69C9C0871ECC61F1EF74CE4589F17981226D3225D1BA792A2E448BCC8B9BEB3A728805FTEO) предлагается предусмотреть  в законодательстве процедуру внесения в кадастр недвижимости ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, наделив органы местного самоуправления соответствующими полномочиями  по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.  Предусмотренные [законопроектом](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02E6BADAD5CED411EC03229352F69C9C0871ECC61F1EF74CE4589F17981226D3225D1BA792A2E448BCC8B9BEB3A728805FTEO) изменения  не предполагают осуществление государственной регистрации прав на ранее учтенные объекты недвижимости, права  на которые возникли до вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02FAA9C7AC9B871EED0B289454FFC1960028E0C41811A849E3499F169A0C26D43D544FF45DT6O) от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ).  Положения [законопроекта](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02E6BADAD5CED411EC03229352F69C9C0871ECC61F1EF74CE4589F17981226D3225D1BA792A2E448BCC8B9BEB3A728805FTEO) не отменяют существующий  в настоящее время в действующем законодательстве принцип, согласно которому права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу [Закона](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02FAA9C7AC9B871EED0B289454FFC1960028E0C41811A849E3499F169A0C26D43D544FF45DT6O) № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии  их государственной регистрации в ЕГРН.  Также [законопроект](consultantplus://offline/ref=A8692CF26A1768F32A02E6BADAD5CED411EC03229352F69C9C0871ECC61F1EF74CE4589F17981226D3225D1BA792A2E448BCC8B9BEB3A728805FTEO) не ограничивает участников гражданского оборота в возможности осуществить государственную регистрацию прав на указанные объекты недвижимости в любой период времени по их усмотрению. |
| 3. | Государственная Дума РФ  08.06.2020 | Федеральный закон  от 08.06.2020 № 166-ФЗ  «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных  на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» | Закон предусматривает, в частности:   * в связи с тем, что проводимая органами государственной власти и органами местного самоуправления работа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон может не быть завершена в установленные сроки ввиду временных и материально-технических затрат на реализацию мер по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции законом предусматривается установить особенности применения (вступления в силу) норм, предусмотренных пунктом 18 статьи 1 и частью 2 статьи 7 Федерального закона от 31 декабря 2017 г. № 507-ФЗ «О внесении изменений  в Градостроительный кодекс Российской Федерации  и отдельные законодательные акты Российской Федерации»,  а именно продлеваются сроки на один год; * определены особенности прекращения действия ключей электронной подписи и соответствующих  им квалифицированных сертификатов;   Аккредитованные удостоверяющие центры в отношении ключей электронной подписи и соответствующих  им квалифицированных сертификатов, которые действуют  на 1 апреля 2020 года и срок действия которых истекает  до 1 августа 2020 года, по прекращении действия таких квалифицированных сертификатов создают квалифицированные сертификаты с аналогичным содержанием и со сроками действия с даты прекращения действия сертификата до даты, в которую истекают 3 месяца от этой даты. При этом используется ключ проверки, указанный ранее в прекратившем действие сертификате. Об этом должны быть уведомлены владельцы квалифицированных сертификатов. |
| 4. | Росреестр  17.06.2020 | Письмо Росреестра  от 17.06.2020 № 14-5323-ГЕ/20  «О погашении в ЕГРН регистрационной записи об аресте, запрете, внесенной на основании решения налогового органа, в случае признания должника банкротом» | С 01.04.2020 вступила в силу норма пункта 2.1 статьи 73  НК РФ, согласно которой в случае неуплаты в течение одного месяца задолженности, указанной в решении о взыскании, исполнение которого обеспечено наложением ареста  на имущество, либо вступления в силу решения, исполнение которого обеспечено запретом на отчуждение (передачу  в залог) имущества без согласия налогового органа, соответствующее имущество признается находящимся в залоге у налогового органа на основании закона.  С учетом изложенного, наложенный до 01.04.2020 арест  на имущество или запрет на отчуждение имущества (передачу его в залог) в случае признания должника банкротом могут быть погашены в ЕГРН без решения (без согласия) налогового органа.  В случае наложения ареста или запрета на отчуждение (передачу в залог) имущества без согласия налогового органа, права на которые подлежат регистрации в ЕГРН,  после 01.04.2020 с последующим признанием должника банкротом и открытием в отношении него конкурсного производства, соответствующая запись в ЕГРН должна быть погашена записью о возникновении залога на основании закона (с учетом особенностей пункта 2.1 статьи 73 НК РФ).  Вместе с тем, при признании должника банкротом  и открытии в отношении него конкурсного производства после наложения ареста на имущество должника на основании [статьи 77](consultantplus://offline/ref=561789B959619E6EF7E4F3235B202CF50A55D56A5BFF3118128E5DB8A919DD6EF242F43E6239876722CB4AD4C3BF85216966550911A25F90H5bFK) НК РФ, но до возникновения права у налогового органа  на залог в порядке, предусмотренном [пунктом 2.1 статьи 73](consultantplus://offline/ref=561789B959619E6EF7E4F3235B202CF50A55D56A5BFF3118128E5DB8A919DD6EF242F43B6B3D806972915AD08AEA8A3F6B7F4B0C0FA2H5bFK)  НК РФ, ранее наложенный арест подлежит снятию  в соответствии с [пунктом 1 статьи 126](consultantplus://offline/ref=561789B959619E6EF7E4F3235B202CF50A53D56A54F93118128E5DB8A919DD6EF242F43E6238836322CB4AD4C3BF85216966550911A25F90H5bFK) Закона о банкротстве на основании судебного акта арбитражного суда о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии  в отношении него процедуры конкурсного производства. Одновременно с этим, по истечении срока, установленного [пунктом 2.1 статьи 73](consultantplus://offline/ref=561789B959619E6EF7E4F3235B202CF50A55D56A5BFF3118128E5DB8A919DD6EF242F43B6B3D806972915AD08AEA8A3F6B7F4B0C0FA2H5bFK) НК РФ налоговым органом направляется уведомление о возникновении залога на основании закона, который подлежит регистрации в ЕГРН. |