**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Государственная Дума РФ  28.10.2021 | Федеральный закон  от 30.04.2021 № 120-ФЗ  «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» | С 28.10.2021 вступили в силу изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в частности:  - уточняются основные сведения об объекте недвижимости, которые вносятся в кадастр недвижимости.  - определены сроки государственного кадастрового учета  и государственной регистрации прав в ряде случаев.  - предусмотрена возможность передачи в регистрационный орган заявления о государственной регистрации прав  и прилагаемых к нему документов через нотариуса  (за исключением случая, если заявителем выступает кадастровый инженер).  - максимально допустимый размер машино-места теперь  не ограничивается.  - согласовать границы земельного участка можно в электронном виде. Документ должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью всех заинтересованных лиц, в том числе собственника земельного участка, границы которого уточняются.  - в случае если технический план в отношении учтенных  до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства подготавливается исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений  о местоположении таких объектов на земельном участке, то для подготовки технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение в состав технического плана планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения.  - органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны теперь направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов):  об установлении или изменении разрешенного использования здания, сооружения; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;  об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении  об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков; об изменении назначения здания, сооружения, помещения.  - сведения, содержащиеся в ЕГРН, размещаются  на официальном сайте органа регистрации прав, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, сведений о правообладателях объектов недвижимости, в том числе их персональных данных.  - в случае принятия уполномоченными органами решений  о наложении запрета на выдачу сведений о защищаемых лицах и их близких, объектах государственной охраны и членах  их семей сведения о таких лицах, содержащиеся в ЕГРН,  не предоставляются, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами либо указом Президента РФ.  - до перевода хранящихся в реестровых делах (открытых  до 1 января 2017 года кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов) заявлений и иных документов в форме документов на бумажном носителе в форму электронных документов (электронных образов документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица и имеющих ту же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе, такие дела ведутся на бумажном носителе. С момента перевода хранящихся в реестровых делах (открытых в том числе  до 1 января 2017 года кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов) заявлений и иных документов в форму электронных документов (электронных образов документов) такие дела, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе, не являются составной частью ЕГРН, их дальнейшее ведение осуществляется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. |
| 2. | Росреестр  19.10.2021 | Проект Федерального закона  «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части противодействия незаконному предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | Росреестр разработал проект федерального закона о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации  об административных правонарушениях в части противодействия незаконному предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН. По проекту, если продать сведения  из ЕГРН вопреки запрету, должностное лицо оштрафуют  на сумму от 40 тыс. до 50 тыс. руб., ИП - от 80 тыс. до 100 тыс. руб., компанию - от 350 тыс. до 400 тыс. руб.  То же наказание хотят ввести, в частности, за незаконное создание сайтов, программ и приложений для получения информации из ЕГРН. Эти штрафы назначат, если нет признаков преступления. За повторное нарушение ответственность будет строже. Например, компания заплатит от 500 тыс.  до 600 тыс. руб. |
| 3. |  | Постановление Правительства Москвы  от 19.10.2021 № 1646-ПП  «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы  от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП» | Внесено изменение в постановление Правительства Москвы  «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов».  Уточнено, что размещение ряда категорий объектов  на территории города на земельных участках, находящихся  в федеральной собственности, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении таких земельных участков,  по согласованию с Департаментом городского имущества города Москвы. |
| 4. | Росреестр  28.10.2021 | Приказ Росреестра  от 25.08.2021 № П/0368 «Об установлении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок» | С 28 октября 2021 года подлежит применению новая форма выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок.  Закреплено, что в случае выдачи выписки в форме электронного документа, такой электронный документ заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного на подписание такой выписки лица.  В остальном обновленная форма аналогична форме, ранее утвержденной Приказом Росреестра России от 7 марта 2012 года № П/103, который утратит силу с 28 октября 2021 года. |
| 5. | Правительства РФ  09.10.2021 | Постановление Правительства РФ  от 09.10.2021 № 1710 «О порядке определения платы за использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями» | Определен размер платы за земельные участки, находящиеся  в федеральной собственности, для возведения гражданами «гаражей-ракушек». В частности, с 1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» или иными словами, Закон "о гаражной амнистии». Данный закон предусмотрел упрощенный механизм оформления прав на капитальные гаражи, но и максимально упростил порядок оформления земли, на которой расположены «гаражи-ракушки». В настоящее время не требуется приобретение земельных участков в аренду или в собственность, прохождение процедур государственного кадастрового учета  и регистрации прав.  Законом о гаражной амнистии предусмотрено, что муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, которой будет достаточно для того, чтобы размещать новые некапитальные гаражи  и продолжать использовать старые. С 1 сентября 2021 года факта включения некапитального гаража в схему достаточно для того, чтобы гражданин продолжал его использовать или разместил новый «гараж-ракушку».  С учетом того, что земельный участок для размещения некапитального гаража не оформляется в собственность или  в аренду, Постановлением Правительства РФ от 09.10.2021  № 1710 установлен размер платы за использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, который соответствует сумме земельного налога, рассчитанного с учетом площади участка, занимаемого некапитальным гаражом. |
| 6. | Росреестр  03.08.2021 | Письмо Росреестра  от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 «О реализации положений части 1 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021  № 79-ФЗ» | Разъяснен порядок применения закона о «гаражной амнистии»  в части реализации части 1 статьи 18 Федерального закона  от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Предусмотрена доработка ФГИС ЕГРН в части возможности изменения вида объекта с «помещение» на «здание», а также указания в этом случае назначения здания – «гараж».  Рекомендован порядок действий до завершения доработки ФГИС ЕГРН при поступлении соответствующих заявлений  от указанных в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ лиц, а также после доработки. |
| 7. | Росреестр  08.10.2021 | Письмо Росреестра от 08.10.2021  № 11-01640/21 «О «гаражной амнистии» | Определены особенности заполнения реквизитов декларации  об объекте недвижимости, а также подчеркнуто, что такая декларация может оформляться и в виде электронного XML-документа, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего декларацию.  Кроме того, по вопросу требований к подготовке межевого плана в письме отмечено, что граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе свободно использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам. Если ранее земельные участки, предназначенные для общего пользования, были образованы  и учтены в ЕГРН, образование земельных участков, занятых гаражами граждан, не должно приводить к изменению размера и границ земельных участков, предназначенных для общего пользования. |