**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:****Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Государственная Дума | Проект Федерального закона№ 1174787-7О внесении изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»(по вопросу применения законодательства о «дачной амнистии» в пределах зон с особыми условиями использования территории) | В процессе правоприменения возникли проблемы реализации «дачной амнистии». Если земельный участок находится в границах приаэродромной территории, то регистрация прав на объекты недвижимости не проводится в случае отсутствия согласования оператора аэродрома на размещение индивидуальных жилых, садовых, дачных домов и хозяйственных построек;При этом такое согласование возможно получить только при наличии заключения Роспотребнадзора, которое требуется оформлять на каждый объект недвижимости. Для выдачи такого заключения экспертам необходимо провести натурные замеры авиационного шума. Законопроект разработан с целью урегулирования вопросов, возникших в правоприменительной практике, путем исключения необходимости получения дополнительных согласований на уже построенные объекты.Одновременно предполагается, что после внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН орган регистрации прав уведомляет об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решения об установлении/создании соответствующих зон. Данная мера позволит осуществлять эффективный мониторинг соблюдения режимов использования на территории указанных зон и территорий. |
| 2. | Государственная Дума01.02.2022 | Федеральный закон от 26.05.2021 № 148-ФЗ«О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» | Предусмотрено внесение следующих дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества:- сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;- сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания.Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.Выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна дополнительно содержать сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания. |
| 3. | Росреестр | Письмо Росреестраот 22.04.2021 № 14-3096-ГЕ/21«О государственной регистрации права общей долевой собственности одного из наследников на недвижимое имущество при наличии в ЕГРН зарегистрированного права наследодателя на него» | Даны разъяснения по вопросу государственной регистрации права общей долевой собственности одного из наследников на недвижимое имущество при наличии в ЕГРН зарегистрированного права наследодателя на него.Сообщается, в частности, что в силу статьи 1164 Гражданского кодекса РФ при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников; право же собственности наследодателя на наследственное имущество со дня его смерти прекращается.Исходя из положений действующих нормативных правовых актов, в том числе части 2 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности, возникшего (возникающего) не с момента государственной регистрации (например, при приобретении двумя и более лицами недвижимого имущества в порядке наследования), соответствующие заявления и документы могут быть представлены (в том числе нотариусом) на государственную регистрацию права общей долевой собственности (доли в праве) на недвижимое имущество любого из участников общей долевой собственности независимо от того, представлены ли заявления и документы на государственную регистрацию прав (долей в праве) других участников общей долевой собственности.Учитывая вышеизложенное, а также положения пунктов 90, 91 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее - Порядок), при государственной регистрации права общей долевой собственности двух и более лиц на недвижимое имущество, возникшего в порядке наследования:- если государственная регистрация осуществляется одновременно в отношении всех участников долевой собственности (наследников), в ЕГРН должны быть внесены новые записи о праве каждого из этих участников на недвижимое имущество, а также одновременно погашена запись о праве собственности наследодателя на данное недвижимое имущество;- при осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности одного из участников долевой собственности (наследников) в ЕГРН должна быть внесена новая запись о праве (доле в праве) этого участника.При этом, по мнению Росреестра, поскольку действующими нормативными правовыми актами, в том числе Порядком, не предусмотрено внесение в этом случае каких-либо изменений в запись о праве собственности наследодателя, а правоспособность, то есть также и способность иметь на каком-либо праве недвижимость, данного лица прекращается в момент его смерти, запись о праве собственности наследодателя по аналогии с пунктом 91 Порядка должна быть погашена одновременно с государственной регистрацией права (доли в праве) первого участника долевой собственности. |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра от 07.05.2021 № 13/1-00131/21«О рассмотрении обращения» | Сообщается, в частности, что формы выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в форме электронных документов утверждены действующими в настоящее время приказами Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (далее - Приказ № 975) и от 20.06.2016 № 378 (далее - Приказ N 378).Согласно особенностям заполнения выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Порядка заполнения выписок из ЕГРН, утвержденного Приказом № 378 (далее - Порядок), разделы, предназначенные для отражения в текстовой форме сведений об объекте недвижимости, оформляются на стандартных листах бумаги формата А4. Если вносимые в раздел выписки из ЕГРН сведения не умещаются на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. Разделы изготовленной выписки из ЕГРН не брошюруются (пункт 8 Порядка).При этом каждый лист разделов выписки из ЕГРН удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав чернилами (пастой) синего цвета и заверяется оттиском печати данного органа. На каждом листе выписки из ЕГРН указываются дата, регистрационный номер, а также реквизиты «Кадастровый номер», «Вид объекта недвижимости», «Лист N раздела», «Всего листов раздела», «Всего разделов», «Всего листов выписки» (пункты 10-11 Порядка).Вместе с тем, выписка из ЕГРН, форма которой по структуре не предусматривает наличие отдельных разделов, и, соответственно, нумерацию и указание количества листов в каждом разделе выписки, удостоверение каждого раздела выписки подписью уполномоченного должностного лица, если все подлежащие внесению в нее сведения не умещаются на одном листе при оформлении на бумажном носителе, составляется на нескольких листах. В этом случае листы выписки нумеруются, сшиваются, после чего на оборотной стороне последнего листа выписки проставляются печать органа регистрации прав и подпись специалиста, ответственного за ведение делопроизводства в органе регистрации прав, с указанием количества пронумерованных и сшитых листов выписки (пункты 56, 64, 67 Порядка).Аналогичные положения предусмотрены Приказом № 975 при заполнении выписок из ЕГРН.Также сообщается об издании приказа Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», вступающем в силу с момента признания утратившими силу Приказа № 975 и Приказа № 378, который содержит аналогичные положения относительно оформления выписок из ЕГРН на бумажном носителе на нескольких листах. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра от 29.04.2021 № 14-33-00-ГЕ/21«О направлении письма Минфина России по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прекращения права на недвижимое имущество на основании судебного акта»(вместе с Письмом Минфина России от 26.03.2021 № 03-05-04-03/22060) | Вступившие в законную силу судебные акты являются основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.Размер госпошлины за госрегистрацию прав, ограничений прав и обременении объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, установлен подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ (2000 рублей для физлиц и 22000 рублей для юрлиц).Случаи совершения юридически значимых действий, при которых госпошлина не уплачивается, предусмотрены подпунктом 8.1 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ.Сообщается, что по иным основаниям, не предусмотренным подпунктом 8.1 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ, в т.ч. возникшим на основании решения суда, за госрегистрацию прекращения права должна уплачиваться госпошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ. |